

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Thuleparken i Gnesta

769625-9287

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thuleparken i Gnesta, 769625-9287 får härmed avge årsredovisning för 2018. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen bildades 2013-02-07, ekonomisk plan registrerades 2014-02-19. Föreningens säte är Södermanland, Gnesta kommun.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Den interna kassaförvaltningen har handhåfts av Hallgerd Sjödin.

Fastighetsskötseln har under året utförts av J Dengg Förvaltning AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 41 stycken fördelade på 32 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Gnesta 38:1 ingår i gemensamhetsanläggningen Gnesta GA:16 med fastigheten Gnesta 38:20 för kommunikationsyta med vändplan.

Fastigheten Gnesta 38:21 andelstal 9/10 och fastigheten Gnesta 30:20 andelstal 1/10. Gnesta GA:16 förvaltas av en samfällighetsförening.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 28 maj 2018 haft följande sammansättning

Ordinarie

Ordförande	Peter Robertsson
Sekreterare	Hallgerd Sjödin
Ledamot	Göran Skeppstedt
Ledamot	Kristina Karlsson
Ledamot	Lars-Ivar Hedlund

Suppleant

Malin Lundbäck
Hans Ove Strid
Margareta Ahlstrand

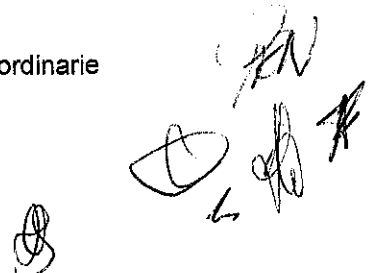
Revisor

Jens Forneng, LR Revison & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Valberedning

Börje Gustavsson, sammankallande
Margareta Hedlund
Barbro Trotter

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit 12 stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gnesta 4:36 & Gnesta 38:21
Adress:	Thulegatan 9 & 11
Byggår:	2014
Taxeringsvärde:	24 820 000 kr varav byggnadsvärde 20 400 000 kr
Lägenhetsfördelning:	32 lägenheter fördelade i två huskroppar
Total boyta:	2 120 m ²
Tomtens areal:	3 271 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1 st
2 rum och kök	19st
3 rum och kök	12 st

P-anläggning

Bilplatser	16 st
Blockförhyr parkeringsplatser	16 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamhet har under året haft fortsatt fokus på att öka trivseln i vår utemiljö. En pergola kom på plats på den förberedda plattlagda ytan på gräsmattan utanför Thulegatan 9. Pergolan möblerades med ändamålsenliga stolar och bord. Uteplatsen nyttjades väl under den varma sommaren. Fortsatt plantering av växter runt båda husen har gjorts under året och så kommer även att ske under 2019.

Under året har föreningen haft två, av medlemmarna, välbesökta städdagar. En på våren och en på hösten. I samband med att utegranarna restes vid advent hölls också sedvanligt glöggmingel. Även det välbesökt.

Vid årsstämman den 28 maj togs beslut om nya tidsenliga föreningsstadgar och nya för föreningen anpassade trivselregler.

Under hösten beslutade styrelsen att byta ekonomisk förvaltare. Från den 1 januari 2019 sköter SBC Sveriges Bostadsrättscentrum föreningens finanser.

Eget kapital

	<i>Insatser/ Upplåtelseavg</i>	<i>Fond fastighets underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 702 000	127 200	-521 223	-580 739
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-580 739	580 739
Fondavsättning enligt stämmobeslut		63 600	-63 600	
Årets resultat				-347 964
Vid årets slut	47 702 000	190 800	-1 165 562	-347 964

Flerårsöversikt

	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 418 117	1 456 739	1 459 217
Resultat efter finansiella poster	-347 964	-580 739	-208 841
Resultat i % av nettoomsättningen	-24,5	-39,9	-14,3
Soliditet, %	69,9	69,6	70,0
Balansomslutning	66 366 706	67 089 317	67 410 063
Nyckeltal i kr/m² boyta			
Årsavgift	610	610	610
Lån	9 302	9 350	9 397
Gemensam elkostnad	59	58	57
Värmekostnad	94	86	79
Vattenkostnad	28	31	36

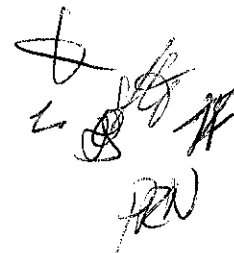
Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-1 165 562
årets resultat	-347 964
Totalt	-1 513 526
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr m ² / boarea	63 600
balanseras i ny räkning	-1 577 126
Summa	-1 513 526

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 418 117	1 456 739
Övriga rörelseintäkter		14 850	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 432 967	1 456 739
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-875 829	-1 113 238
Personalkostnader	4	-57 191	-54 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-468 769	-468 769
Summa rörelsekostnader		-1 401 789	-1 636 030
Rörelseresultat		31 178	-179 291
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 142	-401 449
Summa finansiella poster		-379 142	-401 448
Resultat efter finansiella poster		-347 964	-580 739
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-347 964	-580 739
Skatter		0	0
Årets resultat		-347 964	-580 739



 L. S. J.

 J. N.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	65 808 466	66 277 235
Summa materiella anläggningstillgångar		65 808 466	66 277 235
Summa anläggningstillgångar		65 808 466	66 277 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	13 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 296	23 988
Summa kortfristiga fordringar		24 299	37 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		533 941	774 578
Summa kassa och bank		533 941	774 578
Summa omsättningstillgångar		558 240	812 082
SUMMA TILLGÅNGAR		66 366 706	67 089 317

①
S
R
R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 160 000	38 160 000
Upplåtelseavgifter		9 542 000	9 542 000
Fond fastighetsunderhåll		190 800	127 200
Summa bundet eget kapital		47 892 800	47 829 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 165 562	-521 223
Årets resultat		-347 964	-580 739
Summa fritt eget kapital		-1 513 526	-1 101 962
Summa eget kapital		46 379 274	46 727 238
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	19 620 682	19 721 170
Summa långfristiga skulder		19 620 682	19 721 170
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 488	100 488
Förskott från kunder		6 573	6 573
Leverantörsskulder		54 388	407 045
Övriga skulder		21 127	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	184 174	126 803
Summa kortfristiga skulder		366 750	640 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 366 706	67 089 317

D
L
GC
PC *⊗* *H*

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond fastighetsunderhåll

Överföring till fastighetsunderhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Månadsavgifter	1 293 201	1 293 201
Bilplatshyror med el	91 819	85 619
Bilplatshyror utan el	2 400	1 800
El	0	76 007
Reglering el*	30 573	0
Öresutjämning	124	112
	<u>1 418 117</u>	<u>1 456 739</u>

*) Reglering av preliminär inbetalning under 2017
samt tre kvartals ordinarie debitering.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

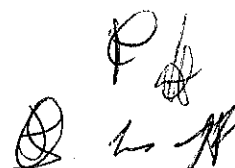
<u>Långgivare</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Swedbank Hypotek AB	rörligt	1,373%	6 573 390	6 606 886
Swedbank Hypotek AB	2019-06-27	2,910%	6 574 390	6 607 886
Swedbank Hypotek AB	2022-06-22	1,700%	6 573 390	6 606 886
			<u>19 721 170</u>	<u>19 821 658</u>
Varav kortfristig del 1 år			-100 488	0
Kvarstående långfristig del			19 620 682	19 821 658
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-401 952	0
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			19 218 730	19 821 658

Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 098 000	20 098 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	3 278	3 070
Förutbetalda avgifter/hyror	120 416	101 733
Övriga upplupna kostnader	49 480	12 000
Beräknat arvode revision	11 000	10 000
	<u>184 174</u>	<u>126 803</u>



Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tomrättsavgäld	6 438	6 324
El	124 377	122 826
Värme	198 314	181 584
Vatten och avlopp	59 065	66 435
Renhållning, sophantering	59 100	62 373
Snöröjning	28 662	21 662
Fastighetskötsel inhyrd	64 300	75 000
Trappstädning inhyrd	0	9 144
Reparation och underhåll	4 252	32 606
Underhåll gård & park	68 422	1 572
Övriga driftskostnader	17 429	25 423
Hisskostnader	4 620	4 595
Fastighetsförsäkringar	17 149	15 833
Bredband	81 856	82 036
Förbrukningsinventarier	29 342	0
Planerat underhåll	0	295 985
Extern revisionskostnad	12 400	10 000
Övriga föreningskostnader	42 823	35 778
Administrationskostnader	48 000	48 000
Bankkostnader	4 480	3 663
Övriga främmande tjänster	4 800	12 399
Summa	875 829	1 113 238

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	46 500	43 800
Sociala kostnader	10 691	10 223
	57 191	54 023

Not 5 Byggnader och mark

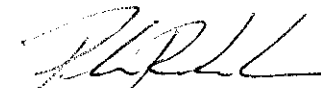
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 800 000	67 800 000
	67 800 000	67 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 522 765	-1 053 996
-Årets avskrivning enligt plan	-468 769	-468 769
	-1 991 534	-1 522 765
Redovisat värde vid årets slut	65 808 466	66 277 235
Bokfört värde byggnader	53 908 466	54 377 235
Bokfört värde mark	11 900 000	11 900 000
	65 808 466	66 277 235

Not 8 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut och planerade underhållsarbete

Fortsatt projekt när det gäller föreningens utemiljö.
Inga underhållsarbeten är planerade.

Underskrifter

Gnesta 2019-04-08



Peter Robertsson
Styrelseordförande



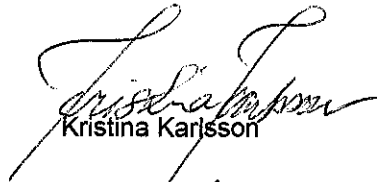
Hallgerd Sjödin



Lars-Ivar Hedlund

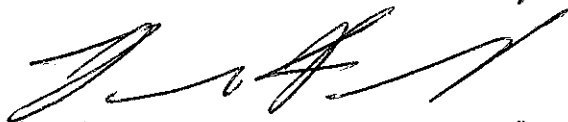


Göran Skeppstedt



Kristina Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 - 2019.



Jens Forneng, LR Revison & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Thuleparken i Gnesta
Org.nr 769625-9287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thuleparken i Gnesta för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Thuleparken i Gnesta för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

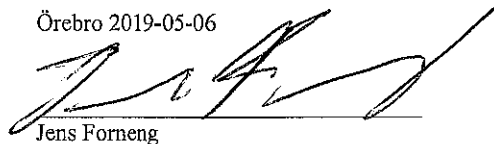
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet

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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro 2019-05-06



Jens Forneng
Auktoriserad revisor

