



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler samt att genom dotteraktiebolag uthyra garageplatser.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Nils Stefan Sjölin	Ordförande
Carin Maria Svensson	Sekreterare
Jonna Kristine Marianne Rosén	Kassör
Mats Agne Mikael Jönsson	Ledamot
Oili Ann-Catrine Nilsson	Ledamot
Jan Gustaf Olai	Ledamot

Franz Michael Allan Rundquist	Suppleant
Karin Margaretha Schornack	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Mikael Åberg	Ordinarie Extern	PwC
--------------	------------------	-----

### Valberedning

Anders Blomgren  
Eva Härlin

Sammanställande  
Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solhällan 4	2013	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

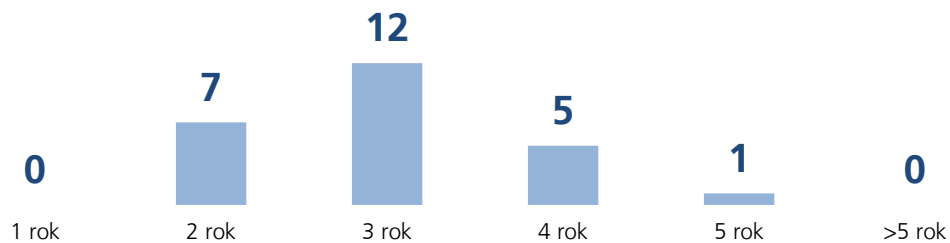
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 206 m<sup>2</sup>, varav 2 206 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Parkeringsplatser i garage	15 platser tillhör fastigheten Solhällan 4/Thulepark 2 men hyrs ut till Parkerings AB Solhällan som i sin tur hyr ut till medlemmar i Thulepark 1 och Thulepark 2 2 st gård
Cykelförvaring på gård samt i källare	
Återvinningsstation	En för matavfall, en för restavfall. För övrig sopsortering delas med Thulepark 1.
Lekplats på gård	Sandlåda och 2st fjädergungor
Uteplatser gård	3st
Gästparkeringar	Delas med Thulepark 1
Odlingslådor på gården	3 st
Parkeringsplatser i markplan	6 st tillhör fastigheten Solhällan 4/Thulepark 2 men hyrs ut till Parkerings AB Solhällan som i sin tur hyr ut till medlemmar i Thulepark 1 och Thulepark 2
Källarförråd	28 st. 1 tillhör föreningen, 2 tillhör additionslägenheterna

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målning av träfasader	2020

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

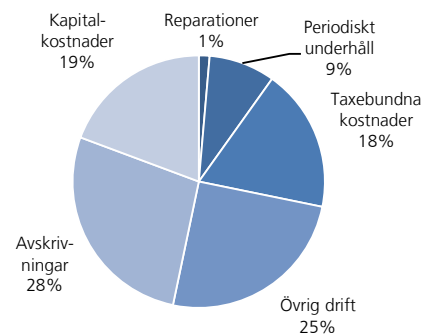
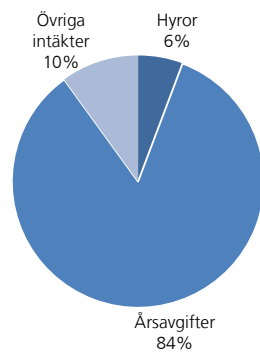
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Clifa Service AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 188 203</b>	<b>1 049 943</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 589 659	1 575 717
Ökning av kortfristiga skulder	11 237	0
	<b>1 600 896</b>	<b>1 575 717</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 035 578	895 365
Finansiella kostnader	374 272	360 113
Ökning av kortfristiga fordringar	10 198	24 901
Minskning av långfristiga skulder	157 974	156 625
Minskning av kortfristiga skulder	0	452
	<b>1 578 022</b>	<b>1 437 457</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 211 077</b>	<b>1 188 203</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>22 874</b>	<b>138 260</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens byggnaders värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har utemiljön utvecklats vidare.
- Ny bokhäck som avgränsning mot Hjalmar Gullbergs gata har planterats
- Grind ut mot Hjalmar Gullbergs gata har monterats
- Fortsatt plantering av nya växter på gårdsytan har gjorts
- Betongplattor har lagts på tidigare grusgång

Styrelsen har haft följande arbetsfördelning och inriktning:

Ordförande: Stefan Sjölin

Kassör: Jonna Rosén

Sekreterare: Carin Svensson

Miljö/Energi: Ann-Catrine Nilsson

Miljö/Energi: Jan Olai

Utemiljö och trädgård: Mikael Jönsson

Suppleant: Franz-Michael Rundquist

Suppleant: Karin Schornack, omval 1 år

Under året har arrangerats trädgårdsdag samt glöggmignel med god uppslutning.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	607	607	595	447
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 939	11 010	11 081	11 185
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	77	75	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	58	52	37
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	170	163	155	120
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-351	-211	-113	-55
Nettoomsättning (tkr)	1 574	1 574	1 539	1 153

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 206 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 295 000	0	0	60 295 000
Fond för yttre underhåll	320 150	110 000	0	210 150
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>60 615 150</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>60 505 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-699 015	-110 000	-211 011	-378 004
Årets resultat	-351 441	-351 441	211 011	-211 011
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 050 456</b>	<b>-461 441</b>	<b>0</b>	<b>-589 015</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>59 564 694</b>	<b>-351 441</b>	<b>0</b>	<b>59 916 135</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-351 441
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-589 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 050 456</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

166 250
<b>-884 206</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 573 865	1 573 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 794	2 186
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 589 659</b>	<b>1 575 717</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-828 556	-636 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 164	-175 465
Personalkostnader	Not 6	-92 857	-83 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 250	-531 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 566 828</b>	<b>-1 426 615</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>22 831</b>	<b>149 102</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 272	-360 113
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 272</b>	<b>-360 113</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-351 441</b>	<b>-211 011</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-351 441</b>	<b>-211 011</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	82 777 200	83 308 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>82 777 200</b>	<b>83 308 450</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	11 538	11 538
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 538</b>	<b>11 538</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>82 788 738</b>	<b>83 319 988</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	37 448	56 358
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 239 903	1 188 921
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 277 351</b>	<b>1 245 279</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 278 351</b>	<b>1 245 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 067 090</b>	<b>84 565 267</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 295 000	60 295 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	320 150	210 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 615 150</b>	<b>60 505 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-699 015	-378 004
Årets resultat		-351 441	-211 011
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 050 456</b>	<b>-589 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 564 694</b>	<b>59 916 135</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 972 325	24 131 415
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 972 325</b>	<b>24 131 415</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	158 260	157 144
Leverantörsskulder		86 317	72 069
Övriga skulder		36 516	46 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	248 978	241 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>530 071</b>	<b>517 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 067 090</b>	<b>84 565 267</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 339 894	1 340 139
Hyror garage moms	63 358	62 386
Hyror parkering	28 020	27 470
Bredbandsintäkter	73 500	73 255
Elintäkter	69 077	68 377
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 895
Öresutjämning	16	9
	<b>1 573 865</b>	<b>1 573 531</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	15 794	0
Övriga intäkter	0	2 186
	<b>15 794</b>	<b>2 186</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 205	132 029
	Fastighetsskötsel gård beställning	650	10 751
	Snöröjning/sandning	9 502	15 668
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 750	0
	Hissbesiktning	1 363	1 320
	Myndighetstillsyn	12 213	0
	Gemensamma utrymmen	918	0
	Gård	7 229	1 256
	Serviceavtal	4 050	0
	Förbrukningsmateriel	5 595	1 255
	Fordon	275	0
		<b>187 750</b>	<b>162 279</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	273
	Elinstallationer	6 893	0
	Mark/gård/utemiljö	19 563	1 878
		<b>26 456</b>	<b>2 151</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	166 250	0
		<b>166 250</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	165 378	169 960
	Värme	111 468	129 049
	Vatten	36 845	35 282
	Sophämtning/renhållning	41 239	41 645
		<b>354 930</b>	<b>375 936</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 992	23 725
	Kabel-TV	68 179	72 179
		<b>93 171</b>	<b>95 904</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>828 556</b>	<b>636 270</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 500	0
	Tele- och datakommunikation	1 266	1 017
	Juridiska åtgärder	13 750	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	2 438	15 938
	Föreningskostnader	5 319	5 270
	Fritids- och trivselkostnader	1 882	1 364
	Förvaltningsarvode	52 706	51 876
	Administration	1 933	2 977
	Konsultarvode	28 750	92 069
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		<b>114 164</b>	<b>175 465</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER		<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	<b>Anställda och personalkostnader</b>				
	Föreningen har inte haft någon anställd.				
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>				
	Styrelse och internrevisor		69 950	64 333	
	Sociala kostnader		22 907	19 298	
			<b>92 857</b>	<b>83 630</b>	
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR		<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	Byggnad		531 250	531 250	
			<b>531 250</b>	<b>531 250</b>	
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början		84 769 387	84 769 387	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>84 769 387</b>	<b>84 769 387</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början		-1 460 937	-929 687	
	Årets avskrivningar enligt plan		-531 250	-531 250	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-1 992 187</b>	<b>-1 460 937</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>82 777 200</b>	<b>83 308 450</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		21 019 387	21 019 387	
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärde byggnad		32 000 000	30 000 000	
	Taxeringsvärde mark		11 400 000	8 800 000	
			<b>43 400 000</b>	<b>38 800 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
	Bostäder		43 400 000	38 800 000	
			<b>43 400 000</b>	<b>38 800 000</b>	
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
		<b>Antal aktier</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Solhällan Parkering AB	115	11 538	26 758	11 538
			<b>11 538</b>	<b>26 758</b>	<b>11 538</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		29 826	718	
	Klientmedel hos SBC		1 210 077	1 188 203	
			<b>1 239 903</b>	<b>1 188 921</b>	

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	210 150	137 650
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-37 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>320 150</b>	<b>210 150</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
			<b>2018-12-31</b>
	Swedbank	1,460 %	8 203 907
	Swedbank	1,880 %	7 722 681
	Swedbank	1,370 %	8 203 997
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 130 585</b>
			<b>24 288 559</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 260
			-157 144
			<b>23 972 325</b>
			<b>24 131 415</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 339 285 kr. (158 260 x 5 år)

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Extern revisor	0	16 000
	Arvoden	91 950	69 750
	Sociala avgifter	28 906	21 000
	Ränta	2 207	2 984
	Avgifter och hyror	125 915	131 775
		<b>248 978</b>	<b>241 509</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsåret.



---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 715 2020



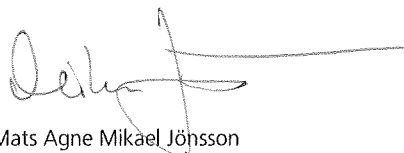
Nils Stefan Sjölin  
*Ordförande*



Carin Maria Svensson  
*Sekreterare*



Jonna Kristine Marianne Rosén  
*Kassör*



Mats Agne Mikael Jönsson  
*Ledamot*

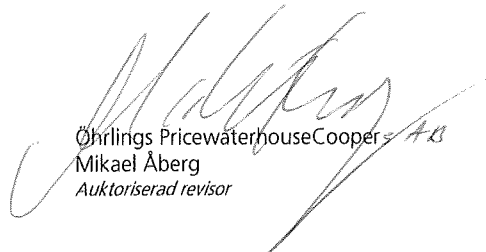


Olli Ann-Catrine Nilsson  
*Ledamot*



Jan Gustaf Olai  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 815 2020



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Mikael Åberg  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund, org.nr 769627-2132

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund för år 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Thulepark 2 i Lund för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

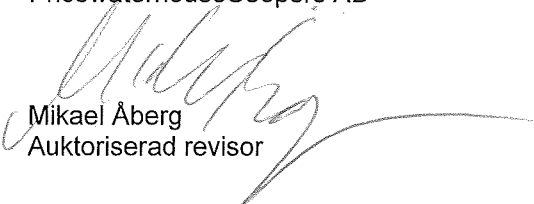
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 8 maj 2020  
PricewaterhouseCoopers AB

  
Mikael Åberg  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 339 000	1 339 894	1 340 280
Hyror garage moms	70 000	63 358	70 600
Hyror parkering	28 000	28 020	27 500
Bredbandsintäkter	73 000	73 500	73 000
Elintäkter	70 000	69 077	75 000
Öresutjämning	0	16	0
Fakturerade kostnader	0	15 794	0
	<b>1 580 000</b>	<b>1 589 659</b>	<b>1 586 380</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-140 000	-136 205	-125 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-650	-100 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-9 502	-13 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 750	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 363	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-12 213	0
Gemensamma utrymmen	0	-918	0
Garage	-2 000	0	-5 000
Gård	-5 000	-7 229	-5 000
Serviceavtal	-5 000	-4 050	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 595	-2 000
Fordon	0	-275	0
	<b>-191 000</b>	<b>-187 750</b>	<b>-258 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-10 000
Elinstallationer	0	-6 893	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-19 563	0
	<b>-10 000</b>	<b>-26 456</b>	<b>-10 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-300 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-166 250	0
	<b>-300 000</b>	<b>-166 250</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-177 000	-165 378	-170 000
Värme	-135 000	-111 468	-150 000
Vatten	-40 000	-36 845	-40 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-41 239	-40 000
	<b>-396 000</b>	<b>-354 930</b>	<b>-400 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-25 000	-24 992	-25 000
Samfällighetsavgift	-10 000	0	0
Kabel-TV	-70 000	-68 179	-68 000
	<b>-105 000</b>	<b>-93 171</b>	<b>-93 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 500	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 266	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-13 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-2 438	-16 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 319	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 882	-5 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-52 706	-55 000
Administration	-10 000	-1 933	-5 000
Konsultarvode	0	-28 750	-32 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-4 530
	<b>-101 000</b>	<b>-114 164</b>	<b>-126 030</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-70 000	-69 950	-69 750
Övriga arvoden	-4 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-22 907	-21 000
	<b>-95 000</b>	<b>-92 857</b>	<b>-90 750</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-532 000	-531 250	-532 000
	<b>-532 000</b>	<b>-531 250</b>	<b>-532 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 730 000</b>	<b>-1 566 828</b>	<b>-1 510 280</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-150 000</b>	<b>22 831</b>	<b>76 100</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-380 000	-374 054	-360 000
Räntekostnader skattekonto	0	-218	0
	<b>-380 000</b>	<b>-374 272</b>	<b>-360 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-530 000</b>	<b>-351 441</b>	<b>-283 900</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)