

Brf Thuleparken Eskilstuna
769629-4441

KALLELSE TILL ÅRSMÖTE

Härmed kallar styrelsen alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Thuleparken Eskilstuna till årsmöte för räkenskapsåret 2019. Dagordning bifogas.

Årsmötet kommer att hållas

2020-05-27 kl 18.30 på Brf Thuleparkens uteplats Mariebergsgatan

Alla medlemmar, d v s varje lägenhet har rösträtt på årsstämman, men om en lägenhet har två eller fler ägare har lägenheten fortfarande en röst.

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer bifogas.

Om någon medlem vill att årsmötet tar upp någon särskild fråga skulle detta skriftligen ha kommit till styrelsen senast en månad efter räkenskapsårets utgång d v s 2020-01-31.

Välkomna!

Styrelsen Brf Thuleparken

Bil.: Dagordning, Valberedningens förslag

Årsstämma Brf Thuleparken 2020-05-27

DAGORDNING

- 1/ Stämmans öppnande
- 2/ Fastställande av röstlängd
- 3/ Val av stämмоordförande
- 4/ Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5/ Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6/ Godkännande av dagordningen
- 7/ Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8/ Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9/ Framläggande av revisorernas berättelse
- 10/ Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11/ Beslut om resultatdisposition
- 12/ Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13/ Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14/ Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15/ Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 16/ Val av valberedning
- 17/ Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- 18/ Beslut om hur föreningsstämmans protokoll offentliggörs
- 19/ Stämmans avslutande

Styrelsen för Bostadsrättsför. Thuleparken Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Thuleparken Eskilstuna registrerades av Bolagsverket 2015-01-23. Föreningens stadgar uppdaterades och antogs andra gången på extra föreningsstämma 2018-05-05. De nya stadgarna är registrerade på Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Då föreningen köpte fastigheten så gjordes det genom s.k. paketering. Detta betyder att om föreningen skall sälja sin fastighet så finns det en latent skatt med nu gällande skattesystem.

Föreningens fastighet, Haspen 1, bebyggdes 2015-2016 av Maisonforte AB och är belägen i Eskilstuna kommun.

På fastigheten finns två bostadshus som tillsammans har 36 lägenheter och 36 carports med förråd.

Lägenhetsfördelning:

Mariebergsgatan 1	Mariebergsgatan 3
8 st 2 rum o kök	10 st 2 rum o kök
8 st 3 rum o kök	10 st 3 rum o kök

Total bostadsyta : 2 844 m²

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Varje lägenhet skall dock ha egen hemförsäkring. Föreningen har hos Trygg Hansa tecknat kollektivt bostadsrättstillägg från 2018-10-31. Därmed behöver varje bostadsrättnnehavare inte ha eget bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i 15 år. *15/10/19*

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft 10 protokollförda styrelsemöten.
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-03-28 bestått av:

ordförande	Kjell Prennfors
sekreterare	Lena Malmlof
kassör	Roger Gill
ledamot	Håkan Johansson
v. ordförande	Per Ahlqvist
suppleant	Daniel Elf
suppleant	Kristina Edlund
revisor	Marie Andersson, PWC
revisor	Lars Ericson
revisors- suppleant	Leif Sundkvist
valberdning	Ingalill Johansson Inga-Britta Magnusson

Fastighetens status

Lägenhetsförteckningen administreras av Köpings Redovisningsbyrå AB.
Trappstädning, snö/sand hantering och grönytor sköts av Elfast Förvaltning AB.

Eftersom byggnaderna är nyproducerade är fastighetens tekniska status 2016 på alla punkter enligt underhållsplanen.

Energibalansberäkning har upprättats enligt gällande regler 2016.
Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK), besiktning har gjorts 2016.

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar och alla lägenheter är uthyrda.
Under 2019 har tre lägenheter bytt ägare.

Årsavgifter

Från 2019-04-01 höjdes årsavgiften med 1,35%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras följande avgifter för att täcka föreningens kostnad när händelsen inträffar:

- vid överlåtelse av bostadsrätt debiteras säljaren expeditonsavgift, 2,5% av prisbasbeloppet,
- pantsättningsavgift vid varje pantsättning, 1,0% av prisbasbeloppet,
- påminnelseavgift vid sen betalning debiteras med SEK 60,-

Prisbasbeloppet 2019 är SEK 46 500,- *umf*

Trädgårdsgruppen fortsätter sitt arbete med att sköta föreningens trädgård.

Flerårsöversikt (TSEK)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 274	2 245	2 226
Resultat efter finansiella poster	189	277	286
Soliditet (%)	59,5	58,9	58,7
Reservering till yttre fond	175	175	0
Upplösning yttre fond	0	0	0
Förändring räntefond	100	125	0
Årsavgift SEK/m2	735	726	720
Lån SEK/m2 totalyta	17 088	17 528	17 616

Årsavgift SEK/m2 och Lån SEK/m2 totalyta beräknas per balansdagen och anges i SEK.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 758 000	175 000	142 948	277 131	72 353 079
Disposition av föregående					
års resultat:		175 000	102 131	-277 131	0
Årets resultat				189 373	189 373
Belopp vid årets utgång	71 758 000	350 000	245 079	189 373	72 542 452

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	420 079
avsättning till fond för yttre underhåll	-175 000
årets vinst	189 373
	434 452
disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	175 000
årets avsättning till räntefond	20 000
i ny räkning överföres	239 452
	434 452

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *umg*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 273 905	2 244 795
Övriga rörelseintäkter		1 163	5 315
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 275 068	2 250 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-515 976	-512 757
Övriga externa kostnader		-114 625	-59 163
Personalkostnader		-38 094	-38 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-857 844	-857 844
Summa rörelsekostnader		-1 526 539	-1 468 282
Rörelseresultat		748 529	781 828
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 156	-504 697
Summa finansiella poster		-559 156	-504 697
Resultat efter finansiella poster		189 373	277 131
Resultat före skatt		189 373	277 131
Årets resultat		189 373	277 131

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	118 429 822	119 287 666
Summa materiella anläggningstillgångar		118 429 822	119 287 666
Summa anläggningstillgångar		118 429 822	119 287 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		455 642	406 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 218	31 788
Summa kortfristiga fordringar		488 860	438 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 954 003	3 203 319
Summa kassa och bank		2 954 003	3 203 319
Summa omsättningstillgångar		3 442 863	3 641 352
SUMMA TILLGÅNGAR		121 872 685	122 929 018 <i>umg</i>

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 758 000	71 758 000
Fond för yttre underhåll		350 000	175 000
Summa bundet eget kapital		72 108 000	71 933 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		245 079	142 947
Årets resultat		189 373	277 131
Summa fritt eget kapital		434 452	420 078
Summa eget kapital		72 542 452	72 353 078
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 4	48 348 500	49 599 000
Summa långfristiga skulder		48 348 500	49 599 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	250 500	250 500
Leverantörsskulder		36 173	39 956
Skatteskulder		0	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		695 060	686 469
Summa kortfristiga skulder		981 733	976 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 872 685	122 929 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 146 325	121 146 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 146 325	121 146 325
Ingående avskrivningar	-1 858 659	-1 000 815
Årets avskrivningar	-857 844	-857 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 716 503	-1 858 659
Utgående redovisat värde	118 429 822	119 287 666
Bokfört värde byggnader	100 265 073	101 122 917
Bokfört värde mark	18 164 749	18 164 749
	118 429 822	119 287 666

Not 3 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	47 346 500	48 597 000
	47 346 500	48 597 000

Not 4 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 48 599 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 348 500	49 599 000
	48 348 500	49 599 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	250 500	250 500
	250 500	250 500

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	51 000 000	51 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Eskilstuna 4 mars 2020



Kjell Prennfors
Ordförande



Lena Malmlof



Per Ahlqvist



Roger Gill



Håkan Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 mars 2020



Marie Andersson
Godkänd revisor



Lars Ericson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Thuleparken Eskilstuna,
org.nr 769629-4441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Thuleparken Eskilstuna 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Thuleparken Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsred 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.

Arboga den 10 mars 2020

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marie Andersson'.

Marie Andersson

Godkänd revisor

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer

Thuleparken Eskilstuna

Valberedningen föreslår till styrelse:

Omval av Kjell Prennfors omval som ordförande 1 år

Kassör Roger Gill 1 år kvar

Nyval av Kristina Edlund som sekreterare 2 år

Omval av Per Ahlqvist som ledamot 2 år

Ledamot Håkan Johansson 1 år kvar.

Nyval av suppleant Lena Malmlöf 2 år

Nyval av Jan-Erik Carlsson som suppleant 2 år.

Valberedningen föreslår som revisorer.

Marie Andersson PWC på 1år (sammankallande).


Omval Lars Ericsson som revisor 1 år.

Omval av Leif Sundkvist som revisorsuppleant 1 år.

Datum 200115

Valberedning


Ingalill Johansson


Inga-Britta Magnusson