

Protokoll från ordinarie föreningsstämma i Brf Råby Ängar

Datum: 2015-06-01
Plats: Veidekkes kontor, Kalkstensvägen 2, Lund
Tid: 19.00 – 19.45
Närvarande medlemmar: 19 röster enligt röstlängd, Bilaga 1
Martin Böök
Elisabeth Dahlgren
Peter Samuelsson
Malin Norberg

- § 1 Stämmans öppnande**
Stämman öppnas av Elisabeth Dahlgren.
- § 2 Godkännande av dagordningen**
Stämman beslutar att fastställa dagordningen i enlighet med kallelsen.
- § 3 Val av ordförande vid stämman**
Till ordförande vid stämman väljs Elisabeth Dahlgren.
- § 4 Anmälan om ordförandens val av protokollförare**
Till protokollförare vid stämman utses Malin Norberg.
- § 5 Val av justeringsman och rösträknare som jämte ordföranden skall justera protokollet**
Gun Lindström justerar protokollet jämte ordföranden. Gun Lindström väljs även som rösträknare.
- § 6 Fråga om stämman blivit behörigen ordning utlyst**
Stämman förklarar mötet behörigen kallat.
- § 7 Fastställande av röstlängd**
Stämman fastställer röstlängden till 19 röster av totalt 32 enligt bifogad röstlängd, **se bilaga 1**.
- § 8 Styrelsens årsredovisning**
Elisabeth Dahlgren föredrar föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2014, **se bilaga 2**.
- § 9 Revisorernas berättelse**
Elisabeth Dahlgren föredrar revisionsberättelsen.
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning**
Stämman beslutar att fastställa redovisad resultat- och balansräkning.
- § 11 Beslut om resultatdisposition**
Stämman beslutar att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
Stämman beslutar enhälligt om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- § 13 Arvode åt styrelsen och revisorer**
Stämman beslutar att arvode utgår till styrelsen med 999 kr per person och år.
Stämman beslutar att arvode till extern revisor utgår enligt räkning.
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter**
Stämman beslutar för tiden fram till nästa ordinarie stämma;
Att välja Andreas Lindqvist, Björn Johansson, Alexandra Yllö, Johan Ljungström och David Havia som ordinarie ledamöter.
Att välja Catharine Ogén som suppleant.

Styrelsen konstituerar sig själv.

dbf
el

§ 15 Val av revisorer och suppleanter

Stämman väljer till extern revisor BoRevision i Sverige AB, med revisorn Johannes Aasa som huvudansvarig och Karin Pettersson, BoRevision i Sverige AB som suppleant.

§ 16 Valberedning

Stämman väljer Mark Siegbahn och Cecilia Kjaer till valberedning. Cecilia Kjaer utses att vara sammankallande.

§ 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19

Noteras att inga motioner har lämnats in till stämman.

Styrelsen har hänskjutit två ärenden till stämman som har bifogats kallelsen och dagordningen.

Ärende 1: Nya stadgar

På extra föreningsstämman den 2 februari 2015 redovisades förslag på nya stadgar som enhälligt antogs då.

Stämman beslutar enhälligt på denna ordinarie föreningsstämma att anta de föreslagna stadgarna för andra gången, **se bilaga 3**.

Ärende 2: Slutredovisning av produktionen av Brf Råby Ängar

Stämman beslutar enhälligt att godkänna slutredovisning av produktionen av Brf Råby Ängar, Domprostén 1, Lunds kommun, **se bilaga 4**.

§ 18 Stämman avslutas

Ordföranden för stämman tackar för visat intresse och förklarar denna ordinarie föreningsstämma avslutad.

Vid protokollet


Malin Norberg

Justeras:


Elisabeth Dahlgren
Ordförande


Gun Lindström

Brf Råby Ängar
Medlemsförteckning
Ordinarie föreningsstämma 2015-06-01

personer: 26
hus: 15 + 4 externa

Bilaga I
till stammoprt.
fr. ord stämman
2015-06-01

Närvarande	Röst	Medlemmar	Hus Nr	Adress	Postnr Ort
		Magnus Värendh	1	Råbylundsvägen 69	224 78 Lund
		Anna Börjesson	2	Råbylundsvägen 67	224 78 Lund
		Gustav Jansson			
		Santhosh Mukunda Rao Nadig	3	Råbylundsvägen 65	224 78 Lund
		Mokshda Faugoo			
		Bertil Lindström	4	Råbylundsvägen 63	224 78 Lund
		Gun Lindström			
		Johan Ljungström	5	Råbylundsvägen 61	224 78 Lund
		Choon Yen Sia Ljungström			
		Diana Marku	6	Råbylundsvägen 59	224 78 Lund
		Johanna Olsson	7	Råbylundsvägen 57	224 78 Lund
		Danijel Randau			
		Malin Olofsson	8	Råbylundsvägen 55	224 78 Lund
		David Havia			
		Minna Kokko	9	Råbylundsvägen 53	224 78 Lund
		Mårten Eriksson			
		Karolina Neumann Malmborg	10	Råbylundsvägen 51	224 78 Lund
		Fredrik Neumann			
		Mark Siegbahn	11	Prästasvängen 4	224 78 Lund
		Anna Siegbahn			
		Abdolnasser Rajaelan	12	Prästasvängen 6	224 78 Lund
		Mahnaz Malekzadeh			
		Klara Carkic	13	Prästasvängen 8	224 78 Lund
		Nenad Carkic			
		Johan Vaernholt	14	Prästasvängen 10	224 78 Lund
		Pia Richert			
		Isabell Bjursten	15	Prästasvängen 12	224 78 Lund
		Måns Kristoffersson			
		Sadat Rahman	16	Prästgången 40	224 78 Lund
		Sharlene Aminullah			
		Johan Ahx	17	Prästgången 38	224 78 Lund
		Elin Ahx			
		Catharine Ogén	18	Prästgången 36	224 78 Lund
		Patrik Ogén			
		Dace Holst	19	Prästgången 34	224 78 Lund
		Ginters Holst			
		Leandro Fernández	20	Prästgången 32	224 78 Lund
		Carmen Lecumberri			
		Alexandra Yllö	21	Prästgången 30	224 78 Lund
		Sven-Olof Karlsson			
		Anette Elmér	22	Prästgången 28	224 78 Lund
		Håkan Jönsson			
		Carina Hemborg	23	Prästgången 26	224 78 Lund
		Peter Hemborg			
		Björn Johansson	24	Prästgången 24	224 78 Lund
		Anna Gerdani Sällström			
		Jonas Pelttersson	25	Prästgången 22	224 78 Lund
		Birgitta Lundgren			
		Soraya Heydari	26	Prästgången 9	224 78 Lund
		Mohamad Hassan Salimi			
		Eszter Dobcsanyi	27	Prästgången 11	224 78 Lund
		Andreas Lindqvist	28	Prästgången 13	224 78 Lund
		Cecilia Kjaer			
		Elisabeth Dahlgren		Östra Vallgatan 49, 5 tr	223 61 Lund
		Peter Samuelsson		Hylltorpsplan 7	216 16 Limhamn
		Martin Böök		Solvägen 10	241 31 Eslöv
		Malin Norberg		Karbinvägen 18	226 49 Lund

Bilaga 2
till stämmoprot.
fr. ord stämman
2015-06-01

Årsredovisning för
Brf Råby Ängar
769624-4826

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råby Ängar, 769624-4826 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Råby Ängar, 769624-4826 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Den 22 februari 2012 togs beslut om att bilda bostadsrättsföreningen Råby Ängar. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2012. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Domprosten 1 i Lunds kommun, vilken förvärvades den 9 november 2012. Den totala boarean är 3 185 kvm och tomtarean är 7 466 kvm.

Föreningens fastighet har färdigställts under 2014 och består av sex radhuslängor med två till tio lägenheter, innergata, föreningens lekplats, besöksparkering samt gemensamma rabatter.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 101 791 000 kronor. Investeringen har finansierats med medlemsinsatser med 65 960 000 kronor och med bottenlån hos Sparbanken Skåne (tidigare Färs & Frosta Sparbank) med 35 831 250 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam och inkluderar bostadsrätts tillägg. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastigheten färdigställdes i februari 2014 och har deklarerats som färdigställd till Skattemyndigheten. Fastigheten kommer troligtvis att åsättas värdeår 2014. Fastighetsskatt och fastighetsavgift, som belöper på bostäder under tiden till och med av Skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från fastighetsavgift enligt nuvarande regler i 15 år.

Lägenheter

Föreningen har 28 radhuslägenheter med bostadsrätt. Inflyttning påbörjades i slutet av november 2013 och avslutades i slutet av februari 2014.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan;

Antal	Lägenhetstyp
21 st	4 rum och kök
7 st	6 rum och kök
28 st	

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget på tomten. Varje lägenhet har 1-2 biluppställningsplatser på tomten. Besöksparkering finns på föreningens fastighet.

Föreningen hade vid årets slut 58 (57) medlemmar. Under året har 1 (0) bostadsrätter överlåts. Under året har föreningen inte haft några anställda. Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

90 ed
P/ R
31 ed

Från och med det räkenskapsår som påbörjades under 2014 har ny normgivning trätt ikraft, vilket innebär att föreningen för framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att från Föreningen har valt att från 1 januari 2014 tillämpa K2-regelverket och antagit en ny linjär 100-årig avskrivningsplan.

Den nya avskrivningsplanen innebär att föreningen redovisar en förlust för 2014 och kommer att visa förluster för de kommande åren. Föreningen behöver dock inte ta ut avgifter för att fullt täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Det föreningen löpande behöver ta ut avgifter för, är dels för att kunna betala sina löpande räkningar och dels för att möta framtida underhållskostnader.

Efter att ha antagit budgeten för 2015 har styrelsen beslutat om höjning med 2% av årsavgiften från och med 1 juli 2015.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen. Avtalet omfattar skötsel av gemensamma grönytor och föreningens lekplats samt fastighetsjour och snöröjning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade den 8 januari 2014 hos Sparbanken Skåne (tidigare Färs & Frosta sparbank), se not 10 sid 9.

Avräkning mot Veidekke Bostad AB

Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller tredje månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning den 25 februari 2014. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppburit alla intäkter fram till avräkningstidpunkten som inföll den 31 maj 2014.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2012.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 april 2014 och påföljande konstituerande styrelsemöte bestått av följande personer;

Elisabeth Dahlgren	Styrelseordförande
Peter Samuelsson	Styrelseledamot
Martin Böök	Styrelseledamot
Andreas Lindqvist	Styrelseledamot
Björn Johansson	Styrelseledamot
Alexandra Yllö	Styrelsesuppleant
Malin Norberg	Styrelsesuppleant

Andreas Lindquist, Björn Johansson och Alexandra Yllö är nyvalda och boende i föreningen. Elisabeth Dahlgren, Peter Samuelsson och Martin Böök blev omvalda från bildarstyrelsen.

Styrelsen har haft 8 (7) protokollförda sammanträden under 2014.

Firmateckning

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB.

ed
PS
B) ed

Valberedning

Mark Siegbahn, Cecilia Kjaer och Fredrik Neumann (sammankallande).

Under året har även en hemsida skapats, www.rabyangar.se <http:

Flerårsöversikt

	2014	2013
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-
Soliditet, %	64,4%	

*Kostnadsutfallet 2014 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 969
årets resultat	<u>-655 749</u>
Totalt	-658 718
disponeras för	
yttre underhållsfond	96 000
balanseras i ny räkning	<u>-754 718</u>
Summa	-658 718

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

gn.ed
PS M
BJ CD

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	919 547	-
Övriga rörelseintäkter	3	56 282	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		975 829	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-160 368	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-787 813	-
Summa rörelsekostnader		-948 181	-
Rörelseresultat		27 648	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 719	-
Summa finansiella poster		-683 397	-
Resultat efter finansiella poster		-655 749	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-655 749	-
Skatter			
Årets resultat		-655 749	-

Resultaträkningen för 2014 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juni t.o.m. den 31 december 2014.

Resultaträkningen 2014 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 maj 2014, med 55 749 kronor.

PS ed .20.
BJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 003 437	23 010 000
Pågående nyanläggningar	7	-	67 873 231
Summa materiella anläggningstillgångar		101 003 437	90 883 231
Summa anläggningstillgångar		101 003 437	90 883 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 122	18 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	199 990	43 228
Summa kortfristiga fordringar		222 112	61 990
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		187 702	25 473 762
Summa kassa och bank		187 702	25 473 762
Summa omsättningstillgångar		409 814	25 535 752
SUMMA TILLGÅNGAR		101 413 251	116 418 983

sp. ed
PS H
BJ cly

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		65 960 000	34 749 500
Summa bundet eget kapital		65 960 000	34 749 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 969	-2 969
Årets resultat		-655 749	-
Summa fritt eget kapital		-658 718	-2 969
Summa eget kapital		65 301 282	34 746 531
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 780 568	-
Övriga skulder	9	-	80 000 000
Summa långfristiga skulder		35 780 568	80 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 812	-
Förskott från kunder		-	3 389
Leverantörsskulder		29 219	1 875
Skatteskulder		130 007	-
Övriga skulder	10,11	-	1 594 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	146 363	72 964
Summa kortfristiga skulder		331 401	1 672 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 413 251	116 418 983

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	35 831 250	-
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	35 831 250	-

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

80. ed
PS AL
BJ

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaderna sker enligt en 100-årig linjär plan och grundar sig på radhusens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes i februari 2014 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten kommer troligtvis åsättas värdeår 2014. Fastighetsskatt och fastighetsavgift som belöper på bostäder under tiden till och med av Skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Enligt nuvarande lagstiftning gäller frihet från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret, alltså fram till och med 2029.

ed 20.
KL
PS
BJ cy

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Årets resultat har inte belastats med några styrelsearvode.

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	919 547	-
Övriga intäkter	533	-
Nettoomsättning	920 080	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Avräkning med entreprenören 31.5.14	55 749	-
Övriga rörelseintäkter	533	-
Summa	56 282	-

Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	60 307	-
Fastighetsel	3 052	-
Vatten	19 041	-
Fastighetsförsäkring	22 075	-
Kabel-TV & bredband	27 189	-
Förvaltningskostnader	24 437	-
Övriga kostnader	4 267	-
Summa driftskostnader	160 368	-

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	787 813	-
Summa avskrivningar	787 813	-

ed 20.
PS KL
B) CBS

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 010 000	23 010 000
-Nyanskaffningar	10 908 019	
-Omklassificeringar	67 873 231	
	101 791 250	23 010 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-787 813	-
	-787 813	-
Redovisat värde vid årets slut	101 003 437	23 010 000
varav mark	23 010 000	23 010 000
Taxeringsvärde, byggnader	17 347 000	-
Taxeringsvärde, mark	18 821 000	2 433 600

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	67 873 231	19 916 317
Investeringar	-	47 956 914
Omklassificeringar	-67 873 231	
Redovisat värde vid årets slut	-	67 873 231

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningsarvode	10 112	9 362
Fastighetsförsäkring	33 830	32 571
Kostnader att fakturera entreprenörn	135 354	1 295
Förutbetalda räntor	9 898	
Internetabonnemang	10 796	
	199 990	43 228

Not 9 Byggnadskreditiv

	2014-12-31	2013-12-31
Färs & Frosta Sparbank, Limit 80 000 000 kr	-	80 000 000
Redovisat värde vid årets slut	-	80 000 000

Byggnadskreditivet löstes den 8 januari 2014.

PK ed 20
AL
B) cly

Not 10 Långfristig skuld till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank, ffd 2016-01-04 ränta 3,25%	11 935 460	-
Swedbank, ffd 2017-01-02 ränta 3,27%	11 935 460	-
Swedbank, ffd 2019-01-02 ränta 3,43%	11 935 460	-
	<u>35 806 380</u>	<u>-</u>
varav kortfristig del	-25 812	-
Redovisat värde vid årets slut	35 780 568	-

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till entreprenören	-	1 594 224
	<u>-</u>	<u>1 594 224</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsaviseradehyror och avgifter	131 363	68 425
Övriga upplupna kostnader	15 000	4 539
	<u>146 363</u>	<u>72 964</u>

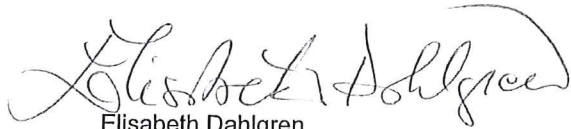
Not 13 Eget kapital

	Insatser	Ytter underhållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	34 749 500	-	-2 969
<i>Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1</i>			
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>			
Inbetalda insatser	31 210 500		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-655 749
Belopp vid årets slut	65 960 000	-	-658 718

PS ed 90
AC
BJ CB

Underskrifter

Lund 2015-04-29



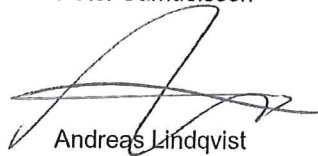
Elisabeth Dahlgren
Styrelseordförande



Peter Samuelsson



Martin Bök



Andreas Lindqvist



Björn Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-12



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Råby Ängar, org.nr. 769624--4826

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råby Ängar 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Råby Ängar 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, som inte har valts av stämman, har ersatt av stämman utsedd revisor.

Stockholm den 12 maj 2015



Erik Davidsson
BoRevision AB

Bilaga 3
till stämmoprot.
fr. ord stämman
2015-06-01.

**Hänskjuten fråga från styrelsen enligt punkt 17 på ordinarie föreningsstämma
måndagen den 1 juni 2015**

Ändring av stadgar

Ett beslut om att ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga medlemmar är ense om det. Beslutet är även giltigt, om beslutet fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Detta finns reglerat i Bostadsrättslagen 9 kap 23§.

Beslut om ändring enligt nedan har fattats på extra föreningsstämma den 2 februari 2015.

Redogörelse för nya stadgar

Bostadsrättsföreningen kommer att redovisa föreningens avskrivningar enligt Bokföringsnämndens råd och vägledning, som trädde ikraft den 1 januari 2014. De nu gällande stadgar som föreningen har registrerat är formulerade enligt de tidigare reglerna om avskrivningar.

Enligt nya regler får en förening ta ut en avgift för arbete med andrahandsupplåtelse, dvs uthyrning i andra hand av bostadsrätten. För att få ta ut en sådan avgift måste det stå i föreningens stadgar.

Samtliga nya uppgifter som tar upp dessa punkter ovan står i §5.

Förutom ändringarna i §5 har en ny rubrik skrivits in efter §5. Rubriken är "Bostadsrättshavares rättigheter och skyldigheter" som gäller §§6-10.

Nu gällande formulering;

§5

Insats, andelstal och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, avskrivningar och avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten, elektrisk ström (hushållsel), sophämtning eller konsumtionsvatten kan föreningsstämman besluta att ersättning för rörliga kostnader avseende dessa ändamål, för varje lägenhet skall beräknas med ledning av uppmätt förbrukning eller boarea.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av basbeloppet.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Förslag på ny skrivelse;

§5

Insats, andelstal, årsavgift samt övriga typer av avgifter som framgår av denna paragraf fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Om det i årsavgiften ingår kostnader som genom mätning eller på annat sätt direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % av prisbasbeloppet. Avgiften för andrahandsupplåtelse får tas ut och uppgå till högst 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattas.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Om avgift enligt denna paragraf inte betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

Bilaga 4
till stämmoprot.
fr. ord. stämman
2015-06-01

**Hänskjuten fråga från styrelsen enligt punkt 17 på ordinarie föreningsstämma
måndagen den 1 juni 2015**

**Slutredovisning av produktionen av Brf Råby Ängar, Domprosten 1,
Lunds kommun**

Beslut och avtal	<u>Avtal</u>	<u>Beslut</u>	
Brf Råby Ängar registreras, stadgar antas, och utser en byggande styrelse.		2012-03-14	Bolagsverket
Kostnadskalkyl	2012-11-13		Styrelsen
Intyg från två behöriga intygsgivare		2012-11-13	Intygsgivare
Förmedlingsuppdrag Bjrufors AB	2012-04-15		
Garantiförbindelse DnB Nor 650 000 kr		2012-05-04	
Tillstånd att ta emot förskott		2012-05-11	Bolagsverket
Garantiförbindelse DnB kompl till 700 000 kr		2013-02-20	
Ytterligare tillstånd att ta emot förskott		2013-03-04	Bolagsverket
Förhandsavtal	2012 juni		
Ekonomisk plan registreras	2013-07-05	2013-09-03	Bolagsverket
Intyg från två behöriga intygsgivare		2013-08-12	Intygsgivare
Upplåtelseavtal	2014 sept		
Inflyttning			
Råbylundsvägen 51-69	2013 nov		
Prästgården 22-28	2013 dec		
Prästgården 9-13, Prästasvängen 4-12	2014 jan		
Prästgården 30-40	2014 febr		
Fastigheten Domprosten 1	<u>Avtal</u>		
Köpekontrakt, Brf – Veidekke Villatomter AB	2012-11-09		
Entreprenaden			
Totalentreprenadavtal, Brf - Veidekke Bostad AB	2012-11-12		
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad	2013-09-02		
Godkänd entreprenad	2014-02-25		
Slutbevis	2014-06-16		
Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad för fastigheten			
Markköp	23 010 000		
<u>Entreprenadavtal</u>	<u>78 781 000</u>		
Summa anskaffningskostnad	101 791 000		
Enligt ekonomisk plan (registrerad 2013-09-03)	101 791 000		
Finansiering			
Sparbanken Skåne AB			
Byggnadskreditiv	80 000 000		
<hr/>			
Bottenlån	35 831 000		
<u>Insatser</u>	<u>65 960 000</u>		
Summa finansiering	101 791 000		

Slutfinansiering Sparbanken Skåne AB placerad

Lån	Belopp	Räntesats	Amortering	Ränteförfallodag
2 år	11 943 750	3,25%	8 940 kr/år	Sista i varje kvartal
3 år	11 943 750	3,27%	8 940 kr/år	Sista i varje kvartal
5 år	11 943 750	3,43%	8 940 kr/år	Sista i varje kvartal
Summa	35 831 250	3,32%	26 820 kr/år	

Garantier och försäkringar

Entreprenadgaranti	Veidekke Bostad AB
Fullgörandeförbindelse	Veidekke ASA
Byggeförsäkring	HDI Gerling
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	Folksam

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Markskötsel
Snöröjning mark
El-nät
El-energi (gatubelysning)
VA
Fibernät
TV-Data-Tele

Leverantör

Brf Ekonomen
Riksbyggen
Riksbyggen
Krafringen Energi AB
Krafringen Energi AB
VA Syd
Com Hem
Com Hem

Avtalstid t o m

2015-12-31
2015-12-31
Säsongsavtal
Löpande
Löpande
Löpande
2017-02-01 (3 år)
2017-02-01 (3 år)

Låssystem

Assa

Alla avtal och dokumentation som avser produktionen och driften av föreningens fastighet kommer att överlämnas till den nya styrelsen.