

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen

769619-3445

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-09-25 och registrerades under namnet Brf Lupinen, Vendelsö. Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:2113 i Haninge Kommun.

Verksamhet under året

Inget större underhåll har utförts under året.

En del extra arbete har utförts i trädgården.

Ekonomin kan anses vara god då resultatet bortsett från årets avskrivningar är positivt. Kostnadsökningar har dock skett främst inom el och mark/trädgård.

Amortering på lån har gjorts med 47 496 kr.

Fastighet

Föreningens fastighet färdigställdes under 2009 med byggnation av ett flerbostadshus i två våningar. Totalt 14 st lägenheter med en sammanlagd boarea på 727 kvm och en tomtareal på 2 151 kvm.

Fördelning av lägenheter är enligt följande:

8	1,5 rum och kök på 44 kvm
4	2 rum och kök på 59 kvm
1	3 rum och kök på 65 kvm
1	3 rum och kök på 76 kvm

Medlem har möjlighet att arrendera p-plats. Vissa parkeringsplatser har motorvärmarruttag. På fastigheten finns el, tele och VA-ledningar som säkerställts via ledningsrätt och servitut.

Föreningens belåning per kvm uppgår till 6 223 kr/kvm (6 289).

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 75 kWh/kvm (67). Uppvärmning och varmvatten ingår i årsavgiften. Föreningen har en bergvärmeanläggning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg Hansa.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomibolaget Notima AB sköter redovisning och hyresavisering.

Markskötsel

Mark- och trädgårdsskötsel inkl snöröjning sköts av MS Trädgård HB.

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	431	434	430	431
Resultat efter finansiella poster	-167	-138	-86	-99
Soliditet (%)	79	79	78	78

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 823 000	100 000	120 000	-297 647	-137 892	17 607 461
Disposition av föregående års resultat:			15 000	-152 892	137 892	0
Årets resultat					-167 132	-167 132
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	135 000	-450 539	-167 132	17 440 329

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-450 539
årets förlust	-167 132
	-617 671

behandlas så att avsättning till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	15 000 -632 671 -617 671
---	---------------------------------------

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

46

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	430 902	433 673
Övriga rörelseintäkter		90	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		430 992	433 673
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4, 5	-261 554	-240 437
Övriga externa kostnader	6	-54 404	-45 624
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 582	-219 582
Summa rörelsekostnader		-535 540	-505 643
Rörelseresultat		-104 548	-71 970
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 584	-65 922
Summa finansiella poster		-62 584	-65 922
Resultat efter finansiella poster		-167 132	-137 892
Resultat före skatt		-167 132	-137 892
Årets resultat		-167 132	-137 892

W

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	21 714 757	21 927 987
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 320	28 672
Summa materiella anläggningstillgångar		21 737 077	21 956 659

Summa anläggningstillgångar

21 737 077

21 956 659

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 851	79 447
Övriga fordringar		14 720	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 987	15 155
Summa kortfristiga fordringar		59 558	94 614

Kassa och bank

Kassa och bank		290 016	287 470
Summa kassa och bank		290 016	287 470
Summa omsättningstillgångar		349 574	382 084

SUMMA TILLGÅNGAR

22 086 651

22 338 743

4

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 823 000	17 823 000
Uppskrivningsfond	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	135 000	120 000
Summa bundet eget kapital	18 058 000	18 043 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-450 539	-297 647
Årets resultat	-167 132	-137 892
Summa fritt eget kapital	-617 671	-435 539
Summa eget kapital	17 440 329	17 607 461

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 524 394	4 571 890
Summa långfristiga skulder		4 524 394	4 571 890

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	36 037	107 211
Leverantörsskulder	24 552	23 085
Skatteskulder	18 558	9 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 781	19 898
Summa kortfristiga skulder	121 928	159 392

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 086 651

22 338 743

2

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	4 524 394	4 571 890
	4 524 394	4 571 890

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostad	371 004	371 004
Avgifter P-platser	31 217	30 029
Pant- och överlåtelseavgifter	2 640	6 600
Internet	26 040	26 040
	430 901	433 673

4

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsel (uppvärmning)	93 198	67 329
Vatten och avlopp	28 654	24 291
Sophämtning	14 556	13 151
Internet	31 784	31 732
Snöröjning / sand / sopning	20 195	10 902
Trädgårdsskötsel	46 174	23 150
Fastighetsskötsel	2 485	2 676
Försäkringspremier	15 155	14 098
Fastighetsskatt	9 352	9 198
	261 553	196 527

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll	0	43 910
	0	43 910

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Bank, programvaror, porto och övriga adm kostnader	4 397	4 081
Redovisningstjänster	20 908	19 664
Överlåtelse- och panthantering	2 487	3 219
Årsredovisning och delårsrapporter	6 660	7 538
Ersättningar till revisor	8 125	8 125
Styrelsearvoden	11 827	2 997
	54 404	45 624

4

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Ingående avskrivningar	-713 553	-543 553
Årets avskrivningar	-170 000	-170 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-883 553	-713 553
Ingående uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Ingående nedskrivningar	-181 460	-138 230
Årets nedskrivningar	-43 230	-43 230
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-224 690	-181 460
Utgående redovisat värde	21 714 757	21 927 987

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 520	63 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	63 520
Ingående avskrivningar	-34 848	-28 496
Årets avskrivningar	-6 352	-6 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 200	-34 848
Utgående redovisat värde	22 320	28 672

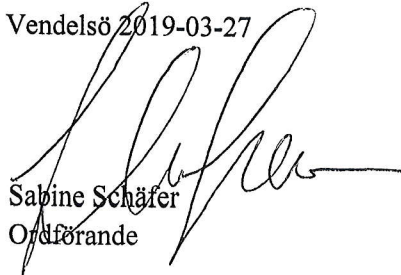
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Statshypotek / Handelsbanken	1,35%	2020-03-30	2 262 197	2 285 945
Statshypotek / Handelsbanken	1,4%	2019-03-30	2 262 197	2 285 945
			4 524 394	4 571 890
Kortfristig del av långfristig skuld			47 496	47 496

4

Vendelsö 2019-03-27


Sabine Schäfer
Ordförande


Elin Landberg

Carl-Adam Sundberg



Min revisionsberättelse har lämnats 9/5-2019


Guy Sjökvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lupinen

Org.nr 769619-3445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lupinen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

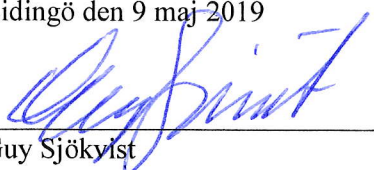
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lidingö den 9 maj 2019



Guy Sjökvist
Revisor