

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen

769619-3445

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet under året

När det gäller föreningens ekonomi kan följande nämnas:

Avgiften för vatten och avlopp var mer än dubbelt så hög jämfört med tidigare år. Orsaken till höjningen är att kommunen debiterat för lite vatten i förhållande till vad som förbrukats. En vattenavläsning gjordes under året och därmed fick föreningen ökade kostnader för vatten under 2011 som egentligen borde legat på tidigare år.

Den snörika vintern 2010-2011 krävde en hel del snöskotning vilket visar sig i resultatet.

Styrelsen har under året anlitat en entreprenör för att sköta trädgården under sommarhalvåret.

Den största påverkan på årets resultat har varit föreningens ökade räntekostnader. Räntekostnaderna har nästan dubblats jämfört med tidigare år.

Föreningen har under året byggt ut fibernätet så att vi kan nyttja lägenheternas båda fiberkablar.

Allmänt

Föreningen bildades 2008-09-25 och registrerades under namnet Brf Lupinen, Vendelsö.

Fastighet

Fastigheten blev färdigställd 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	1½ 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 förberedd med tomrör för el till motorvärmarruttag.

På fastigheten finns el, tele och VA-ledningar som säkerställts via ledningsrätt och servitut.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg Hansa.

Administration

Ekonomibolaget Notima AB har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

64

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ing. skuld</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Årets amort</i>	<i>Utgående saldo</i>
Danske Bank	3,83	5 000 000	Rörlig	0	5 000 000

Efter utgången av 2011 har Danske Bank höjt den rörliga räntan till ca 4,2 % och ligger därmed över de flesta andra banker. Vid försök att omförhandla räntan har de gett riktigt dålig ränta (>5% på bundna lån) vilket har gjort att styrelsen valt att flytta lånet till Handelsbanken där vi delar upp lånet i viss del bundet och viss del rörligt. Byte av långivare sker i månadsskiftet mars-april 2012.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	66 306
årets vinst	12 217
	78 523
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	63 523
	78 523

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

4

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning		396 372 396 372	394 254 394 254
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	1	-173 619	-163 941
Övriga externa kostnader	2	-28 372	-38 106
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-10 529	-10 860
		-212 520	-212 907
Rörelseresultat		183 852	181 347
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 661	-89 932
		-171 661	-89 789
Resultat efter finansiella poster		12 191	91 558
Resultat före skatt		12 191	91 558
Skatt på årets resultat		26	-26
Årets resultat		12 217	91 532

2

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	22 802 229	22 812 140
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 246	0
		22 813 475	22 812 140

Summa anläggningstillgångar

22 813 475 **22 812 140**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	68 788	67 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 597	11 557
	80 385	79 307

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	273 272	281 503
	353 657	360 810

SUMMA TILLGÅNGAR

23 167 132 **23 172 950**

Σ

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		17 823 000	17 823 000
Uppskrivningsfond	8	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		30 000	15 000
		17 953 000	17 938 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		66 306	-10 226
Årets resultat		12 217	91 532
		78 523	81 306
Summa eget kapital		18 031 523	18 019 306
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		99 051	0
Leverantörsskulder		18 554	11 107
Aktuella skatteskulder		0	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 004	142 511
Summa kortfristiga skulder		135 609	153 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 167 132	23 172 950
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Förutbetalda hyror redovisas numera separat i årsredovisningen. Tidigare år har förutbetalda hyror varit ihopslaget med upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter.

I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

4

Noter

Not 1 Fastighets- och driftskostnader

	2011	2010
Vatten och avlopp	22 460	9 554
Sophämtning	9 808	9 904
Kabel TV och internet	8 467	6 048
Snöröjning/sand	36 751	31 375
Trädgårdsskötsel	21 284	12 693
Elkostnad	63 619	79 847
Underhåll/förbrukning	150	5 104
Försäkringspremier	11 080	9 416
	173 619	163 941

2010 års kostnad för snöröjning/sand var felaktigt satt till 20 750 kr i föregående årsredovisning. Korrekt belopp för 2010 är 31 375 kr.

Not 2 Arvode till revisorer och styrelse

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2011	2010
Revisionsuppdrag	5 000	10 000
	5 000	10 000
Styrelsearvoden	2 997	0
	2 997	0

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnader	0,05 %
Tekniska installationer	10 %

44

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 000 000	17 000 000
Ingående avskrivningar	-8 803	
Årets avskrivningar	-7 750	-8 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 553	-8 803
Ingående uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Ingående nedskrivningar	-2 057	0
Årets nedskrivningar	-2 161	-2 057
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 218	-2 057
Utgående redovisat värde	21 302 229	21 312 140
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	999 000	999 000
	7 599 000	7 599 000
Bokfört värde byggnader	19 802 229	19 812 140
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	21 302 229	21 312 140

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	11 864	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 864	0
Årets avskrivningar	-618	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-618	
Utgående redovisat värde	11 246	0

3

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 823 000	100 000	15 000	-10 226	91 532
			15 000	76 532	-91 532
Årets resultat					12 217
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	30 000	66 306	12 217

Not 8 Uppskrivningsfond

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående saldo	-100 000	-100 000
	-100 000	-100 000

Enligt ÅRL 2 kap 3 § så kan avvikelser ske från vad som följer av allmänna råd och rekommendationer om årsredovisningen ger en mer rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

Denna regel har tillämpats i samband med förvärvet av fastigheten, varvid en uppskrivning till marknadsvärdet med totalt 22 823 000 kronor har gjorts. Denna uppskrivning har netto redovisats mot nedskrivningen av aktierna i det av bostadsrättsföreningen förvärvade fastighetsbolaget med 4 223 000 kronor. Huvudregeln innebär att nedskrivningen av aktierna enligt ÅRL skall redovisas över resultaträkning och är inte över balansräkningens egna kapital.

Men med hänvisning till ÅRL 2 kap 3 § st.2 så har styrelsen bedömt att denna redovisning över balansräkningen ger en mer rättvisande bild över bostadsrättsföreningens resultat och ställning, då syftet var att köpa fastigheten och inte aktiebolaget.

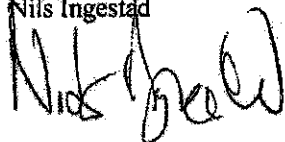
Not 9 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån 13290108686	-5 000 000	-5 000 000
	-5 000 000	-5 000 000

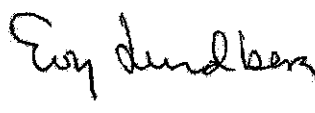
Σ

Vendelsö den 26 mars 2012

Nils Ingestad

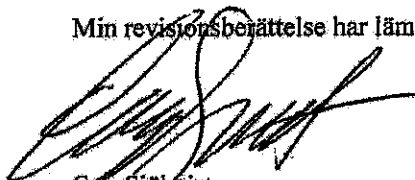


Evy Lundberg



Daniel Tamm

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 6 2012.



Gay Sjökvist
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lupinen, org. nr 769619-3445

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Lupinen för år 2011.

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 vi 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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lupinen för år 2011.

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lidingö den 2 juni 2012



Guy Stokvist

Godkänd revisor