

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen

769619-3445

Räkenskapsåret

2012



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet under året

Föreningen drabbades under sommaren av en vattenskada då inkopplingen av huvudvattenledningen sprang läck. Detta ledde till översvämning i närmaste lägenheten. Fastighets- och hemförsäkringar täckte skadan men självrisken på 22 000 kr belastade årets resultat.

Bortsett från skadan har föreningens driftskostnader legat på ungefär samma nivå som föregående år. På grund av höjt ränteläge steg räntekostnaderna även under 2012. Lånen är dock omförhandlade till lägre räntor vilket kommer att visa sig i föreningens resultat framöver.

Självrisken på vattenskadan, högre ränta samt en del engångskostnader i samband med skyltning och arbeten med motorvärmarruttag har bidragit till att föreningen i år gick med förlust.

Motorvärmarruttag har installerats på en del av föreningens parkeringar. Kostnaden för installationen skrivs av på 10 år.

Allmänt

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

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. Vissa parkeringsplatser har 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.

Föreningens lån

Föreningens fastighet var belånad enligt följande per 2012-12-31:

<i>Låneinstitut</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ing. skuld</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Årets amort</i>	<i>Utgående saldo</i>
Handelsbanken	3,23	250 000	Rörlig	0	250 000
Handelsbanken	3,60	2 375 000	2014-03-30	0	2 375 000
Handelsbanken	3,65	2 375 000	2013-03-30	0	2 375 000

Lånet som förföll 2013-03-30 är numera bundet t o m 2014-03-30 med en ränta på 2,86%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	63 523
årets förlust	-30 176
	33 347

disponeras så att

avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	18 347
	33 347

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



Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning		397 960 397 960	396 372 396 372
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	1	-190 710	-173 619
Övriga externa kostnader	2	-34 881	-28 372
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-13 131	-10 529
		-238 722	-212 520
Rörelseresultat		159 238	183 852
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 414	-171 661
Resultat efter finansiella poster		-30 176	12 191
Resultat före skatt		-30 176	12 191
Skatt på årets resultat		0	26
Årets resultat		-30 176	12 217

U

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 791 568	22 802 229
Inventarier, verktyg och installationer	6	60 432	11 246
		22 852 000	22 813 475
Summa anläggningstillgångar		22 852 000	22 813 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		74 619	68 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 084	11 597
		86 703	80 385
<i>Kassa och bank</i>		211 872	273 272
Summa omsättningstillgångar		298 575	353 657
SUMMA TILLGÅNGAR		23 150 575	23 167 132

64

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		45 000	30 000
		17 968 000	17 953 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		63 523	66 306
Årets resultat		-30 176	12 217
		33 347	78 523
Summa eget kapital		18 001 347	18 031 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyror		101 271	99 051
Leverantörsskulder		26 464	18 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 493	18 004
Summa kortfristiga skulder		149 228	135 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 150 575	23 167 132
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

4

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 är 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.



Noter

Not 1 Fastighets- och driftskostnader

	2012	2011
Vatten och avlopp	22 135	22 460
Sophämtning	10 260	9 808
Kabel TV och internet	9 944	8 467
Snöröjning/sand	23 813	36 751
Trädgårdsskötsel	20 000	21 284
Elkostnad	56 676	63 619
Underhåll/förbrukning	14 285	150
Försäkringspremier	11 597	11 080
Vattenskador/självrisk	22 000	0
	190 710	173 619

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.

	2012	2011
Revisionsuppdrag	6 250	5 000
	6 250	5 000
Styrelsearvoden	2 997	2 997
	2 997	2 997

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Ingående avskrivningar	-16 553	-8 803
Årets avskrivningar	-8 500	-7 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 053	-16 553
Ingående uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Ingående nedskrivningar	-4 218	-2 057
Årets nedskrivningar	-2 161	-2 161
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 379	-4 218
Utgående redovisat värde	22 791 568	22 802 229
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	999 000	999 000
	7 599 000	7 599 000
Bokfört värde byggnader	21 293 729	19 802 229
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	22 793 729	21 302 229

Markvärdet på 1 500 000 kr i ingående anskaffningsvärden försvann fr o m årsredovisningen 2010. Korrekt ackumulerat anskaffningsvärde på fastighet och mark summerar till 18 500 000 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 864	0
Inköp	51 656	11 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	11 864
Ingående avskrivningar	-618	
Årets avskrivningar	-2 470	-618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 088	-618
Utgående redovisat värde	60 432	11 246

4

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	30 000	66 306	12 217
Yttre fond			15 000	-15 000	
Disposition av föregående års resultat:				12 217	-12 217
Årets resultat					-30 176
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	45 000	63 523	-30 176

Not 8 Uppskrivningsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	-100 000	-100 000
	-100 000	-100 000

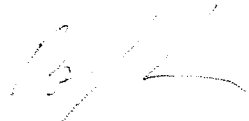
Enligt ÅRL 2 kap 3 § så kan avvikelse ske från vad som följer av allmänna råd och rekommendationer om årsredovisningen ger en mer rättvisande bild av bolagets ställning och resultat.

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.

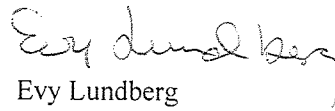
Men med hänvisning till ÅRL 2 kap 3 § st.2 så har styrelsen bedömt att denna redovisning över balansräkningen ger en mer rättvisande bild över bostadsrättsföreningen resultat och ställning, då syftet var att köpa fastigheten och inte aktiebolaget.

ee

Vendelsö den 4 april 2013



Daniel Ridnert Cordero

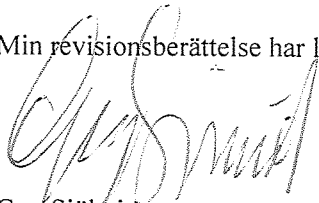


Evy Lundberg



Daniel Tamm

Min revisionsberättelse har lämnats 4 / 4 - 2013.



Guy 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 2012.

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 2012 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 2012.

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 4 april 2013

Guy Sjökvist

Godkänd revisor