

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen

769619-3445

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

Året har förflutit utan avvikelser. Lägre ränta än föregående år ger ett bättre resultat före avskrivningar än föregående år.

Föreningen bildades med s.k. progressiv avskrivning i den ekonomiska planen. Avskrivningstakten har höjts från 0,05% till 1% då det enligt BFN ej är tillåtet med progressiv avskrivning. Den ökade avskrivningen påverkar resultatet på sista raden men driftsnettot efter räntor ger ett betryggande överskott.

Fastighet

Föreningens fastighet 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	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 6 829 kr/kvm (6 878).

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 64 kWh/kvm (75). Uppvärmning och varmvatten ingår i årsavgiften. Föreningen har en bergvärmeanläggning.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg Hansa.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomibolaget Notima AB har biträtt styrelsen med redovisning och hyresavisering.

he

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	432	424	398	396
Resultat efter finansiella poster	-114	42	-30	12
Soliditet (%)	78	78	78	78

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	45 579
årets förlust	-113 835
	-68 256

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	-83 256
	-68 256

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

Lu

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	431 723	424 286
Övriga rörelseintäkter		495	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		432 218	424 286
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-158 463	-160 931
Övriga externa kostnader	4, 5	-37 714	-36 271
Personalkostnader	6	-2 287	-2 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-219 582	-17 013
Summa rörelsekostnader		-418 046	-217 137
Rörelseresultat		14 172	207 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 113	-164 917
Summa finansiella poster		-128 007	-164 917
Resultat efter finansiella poster		-113 835	42 232
Resultat före skatt		-113 835	42 232
Årets resultat		-113 835	42 232

4

Bostadsrättsföreningen Lupinen
Org.nr 769619-3445

4 (10)

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	22 567 677	22 780 907
Inventarier, verktyg och installationer	9	47 728	54 080
Summa materiella anläggningstillgångar		22 615 405	22 834 987

Summa anläggningstillgångar

22 615 405

22 834 987

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		79 023	79 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 351	12 628
Summa kortfristiga fordringar		94 374	92 553

Kassa och bank

Kassa och bank		345 378	270 657
Summa omsättningstillgångar		439 752	363 210

SUMMA TILLGÅNGAR

23 055 157

23 198 197

4

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 823 000

17 823 000

Uppskrivningsfond

11

100 000

100 000

Fond för yttre underhåll

75 000

60 000

Summa bundet eget kapital

17 998 000

17 983 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

45 579

18 347

Årets resultat

-113 835

42 232

Summa fritt eget kapital

-68 256

60 579

Summa eget kapital

17 929 744

18 043 579

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

4 964 378

5 000 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

106 761

106 951

Leverantörsskulder

25 939

22 481

Skatteskulder

2

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28 333

25 186

Summa kortfristiga skulder

161 035

154 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 055 157

23 198 197

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

5 000 000

5 000 000

Summa ställda säkerheter

5 000 000

5 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

4

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostad	-371 004	-371 004
Hyror p-platser	-29 620	-29 690
Pant- och överlåtelseavgifter	-5 060	-3 970
Internet	-26 040	-19 530
	-431 724	-424 194

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2014	2013
Vatten och avlopp	25 536	22 036
Sophämtning	11 224	10 358
Kabel TV och internet	31 619	31 031
Snöröjning/sand	12 328	17 001
Trädgårdsskötsel	799	0
Elkostnad	55 814	68 421
Underhåll/förbrukning	8 515	0
Försäkringspremier	12 628	12 084
	158 463	160 931

22

Not 4 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.

	2014	2013
Revisionsuppdrag	7 500 7 500	7 500 7 500
Styrelsearvoden	2 997 2 997	2 997 2 997

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier och övrig förbrukning	0	4 681
Postbefordran	226	138
Ek. förvaltning och årsredovisning	22 106	19 449
Överlåtelse och panthantering	3 387	0
Bankkostnader	1 498	1 506
	27 217	25 774

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Anställda	1 1	1 1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	1 980	2 530
Sociala kostnader och pensionskostnader	307	392
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	2 287	2 922

Föreningen har haft en timanställd för klippning av gräsmatta.



Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Tekniska installationer	10 %

Byggherren har tillämpat s.k. progressiv avskrivning när föreningen bildades. Avskrivningar används tillsammans med yttre fonden som en buffert för framtida renoveringar och för att fördela dessa kostnader proportionellt över föreningens hela livslängd. Avskrivningstakten har höjts till 1% då det numera är fastställt att progressiv avskrivning ej får tillämpas.

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Ingående avskrivningar	-33 553	-25 053
Årets avskrivningar	-170 000	-8 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 553	-33 553
Ingående uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Ingående nedskrivningar	-8 540	-6 379
Årets nedskrivningar	-43 230	-2 161
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51 770	-8 540
Utgående redovisat värde	22 567 677	22 780 907
Bokfört värde byggnader	21 259 584	21 280 907
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
	22 759 584	22 780 907

4

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 520	63 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	63 520
Ingående avskrivningar	-9 440	-3 088
Årets avskrivningar	-6 352	-6 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 792	-9 440
Utgående redovisat värde	47 728	54 080

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivn fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 823 000	100 000	60 000	18 347	42 232
Disposition av föregående års resultat:			15 000	27 232	-42 232
Årets resultat					-113 835
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	75 000	45 579	-113 835

Not 11 Uppskrivningsfond

	2014-12-31	2013-12-31
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.

Lu

Not 12 Skulder till kreditinstitut

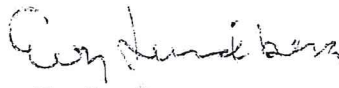
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Handelsbanken	1,7%	3 mån	250 000	250 000
Handelsbanken	2,37%	2016-03-30	2 357 189	2 375 000
Handelsbanken	1,31%	2016-03-30	2 357 189	2 375 000
			4 964 378	5 000 000

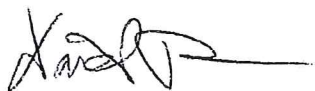
Vendelsö 2015-05-18



Daniel Ridnert Cordero



Evy Lundberg



Daniel Tamm

Min revisionsberättelse har lämnats 5/6-2015



Guy Sjökvist
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brf Lupinen 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 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 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.

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 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 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.

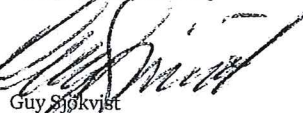
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö den 5 juni 2015


Guy Sjökvist
Revisor