

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen

769619-3445

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Under året har det vidtagits flera åtgärder som varit försummade under flera år, underhåll som har betytt en större kostnad för föreningen, så som en fungerande värmepanna.

Föreningen blev 10 år och vi utförde en ommålning av fasaden som brukar ske efter ett årtionde. Det var den betydligt högsta kostnaden under året men en nödvändig och preventativ åtgärd.

Föreningen kommer att upprätta en underhållsplan så att framtida styrelser kommer ha en bättre överblick över de åtgärder som har gjorts och kommer att behövas göras vid jämna mellanrum.

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 6 362 kr/kvm (6 223).

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 76 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 sköter redovisning och hyresavisering.

Markskötsel

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

Föreningen har sitt säte i Vendelsö.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	432	431	434	430
Resultat efter finansiella poster	-211	-167	-138	-86
Soliditet (%)	78	79	79	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	135 000	-450 539	-167 132	17 440 329
Disposition av föregående års resultat:			15 000	-182 132	167 132	0
Årets resultat					-210 503	-210 503
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	150 000	-632 671	-210 503	17 229 826

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-632 671
årets förlust	-210 503
	-843 174
behandlas så att avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	-858 174
	-843 174

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	432 440	430 902
Övriga rörelseintäkter		180	90
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		432 620	430 992
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4	-294 755	-261 554
Övriga externa kostnader	5	-64 091	-54 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-220 943	-219 582
Summa rörelsekostnader		-579 789	-535 540
Rörelseresultat		-147 169	-104 548
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 334	-62 584
Summa finansiella poster		-63 334	-62 584
Resultat efter finansiella poster		-210 503	-167 132
Resultat före skatt		-210 503	-167 132
Årets resultat		-210 503	-167 132

4

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	21 782 766	21 714 757
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 968	22 320
Summa materiella anläggningstillgångar		21 798 734	21 737 077

Summa anläggningstillgångar

21 798 734

21 737 077

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		73 385	28 851
Övriga fordringar		3	14 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 612	15 987
Summa kortfristiga fordringar		96 000	59 558

Kassa och bank

Kassa och bank		150 726	290 016
Summa kassa och bank		150 726	290 016
Summa omsättningstillgångar		246 726	349 574

SUMMA TILLGÅNGAR

22 045 460

22 086 651

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

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	150 000	135 000
Summa bundet eget kapital	18 073 000	18 058 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-632 671	-450 539
Årets resultat	-210 503	-167 132
Summa fritt eget kapital	-843 174	-617 671
Summa eget kapital	17 229 826	17 440 329

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 624 898	4 524 394
Summa långfristiga skulder		4 624 898	4 524 394

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	106 518	36 037
Leverantörsskulder	30 805	24 552
Skatteskulder	18 984	18 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 429	42 781
Summa kortfristiga skulder	190 736	121 928

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 045 460

22 086 651

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 624 898	4 524 394
	4 624 898	4 524 394

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostad	371 004	371 004
Avgifter P-platser	31 216	31 217
Pant- och överlåtelseavgifter	4 180	2 640
Internet	26 040	26 040
	432 440	430 901

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsel (uppvärmning)	92 912	93 198
Vatten och avlopp	20 315	28 654
Sophämtning	14 856	14 556
Internet	32 783	31 784
Snöröjning / sand / sopning	22 900	20 195
Trädgårdsskötsel	46 488	46 174
Fastighetsskötsel	32 502	2 485
Försäkringspremier	15 987	15 155
Fastighetsskatt	9 632	9 352
Radonmätning	6 380	
	294 755	261 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Bank, programvaror, porto och övriga adm kostnader	11 545	4 397
Redovisningstjänster	21 846	20 908
Överlåtelse- och panthantering	3 761	2 487
Årsredovisning och delårsrapporter	5 737	6 660
Ersättningar till revisor	9 375	8 125
Styrelsearvoden	11 827	11 827
	64 091	54 404

4

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 500 000	18 500 000
Inköp	282 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 782 600	18 500 000
Ingående avskrivningar	-883 553	-713 553
Årets avskrivningar	-171 361	-170 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 054 914	-883 553
Ingående uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Ingående nedskrivningar	-224 690	-181 460
Årets nedskrivningar	-43 230	-43 230
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-267 920	-224 690
Utgående redovisat värde	21 782 766	21 714 757

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 520	63 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	63 520
Ingående avskrivningar	-41 200	-34 848
Årets avskrivningar	-6 352	-6 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 552	-41 200
Utgående redovisat värde	15 968	22 320

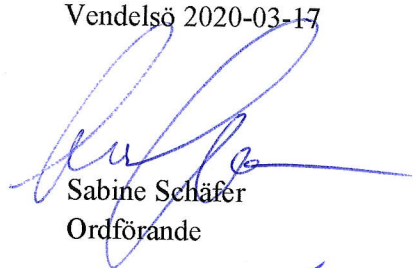
Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

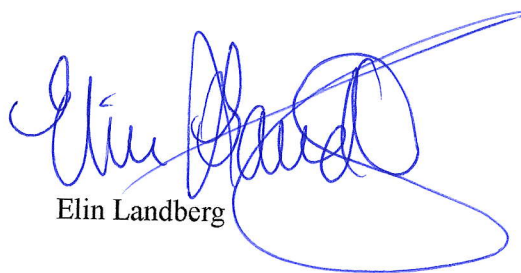
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Statshypotek / Handelsbanken	1,35%	2020-03-30	2 238 449	2 262 197
Statshypotek / Handelsbanken	1,4%	2022-03-30	2 238 449	2 262 197
Stadshypotek/ Handelsbanken	1,45%	2021-09-01	148 000	
			4 624 898	4 524 394
Kortfristig del av långfristig skuld			55 496	47 496

4

Vendelsö 2020-03-17



Sabine Schäfer
Ordförande



Elin Landberg



Carl-Adam Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 5 / 5 - 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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

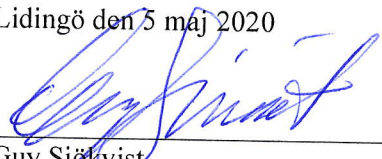
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 maj 2020



Guy Sjökvist
Revisor