

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen
769619-3445

Räkenskapsåret
2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021 har stamspolning skett i samtliga lägenheter och även dagvattenbrunnarna utanför fastigheten har rensats ur.

Ekonomi i föreningen har setts över och bostadshyror samt parkeringshyrorna höjdes under året med 15 procent vilket togs emot väl av medlemmarna då hyreshöjningar inte tidigare skett. Infört är även en årlig höjning om minst 2 procent.

Vi har även sett över våra löpande avtal med MS trädgård och infört städdagar på höst och vår i föreningen. Den första städdagen var mycket lyckad med god uppslutning och ett trevligt avslut med korvgrillning.

Tyvärr upptäckte flera medlemmar läckor i sina förråd under slutet av året 2021 och styrelsen har haft kontakt med byggherren Liljestrands som tidigare åtgärdat bristande byggnadskonstruktioner på vår fastighet. De meddelade tyvärr att de inte kommer göra några fler åtgärder då garantitiden nu är passerad. Vi kommer att anlita ett annat företag för att åtgärda problemen under våren 2022.

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 6 209 kr/kvm (6 285).

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 69 kWh/kvm (63). 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.

Bostadsrättsföreningen Lupinen
Org.nr 769619-3445

2 (10)

Markskötsel

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

Föreningen har sitt säte i Haninge.

44

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	461	431	432	431
Resultat efter finansiella poster	-252	-209	-211	-167
Soliditet (%)	78	78	78	79

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	165 000	-858 175	-209 232	17 020 593
Disposition av föregående års resultat:			15 000	-224 232	209 232	0
Årets resultat					-251 667	-251 667
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	180 000	-1 082 407	-251 667	16 768 926

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 082 407
årets förlust	-251 667
	-1 334 074

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	-1 349 074
	-1 334 074

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	460 646	430 778
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		460 646	430 778
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4	-365 915	-284 427
Övriga externa kostnader	5	-69 030	-67 426
Personalkostnader		0	-305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 774	-222 388
Summa rörelsekostnader		-656 719	-574 546
Rörelseresultat		-196 073	-143 768
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 594	-65 464
Summa finansiella poster		-55 594	-65 464
Resultat efter finansiella poster		-251 667	-209 232
Resultat före skatt		-251 667	-209 232
Årets resultat		-251 667	-209 232

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	21 350 694	21 566 730
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 878	9 616
Summa materiella anläggningstillgångar		21 354 572	21 576 346

Summa anläggningstillgångar

21 354 572 21 576 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		88 400	68 583
Övriga fordringar		288	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 865	21 651
Summa kortfristiga fordringar		118 553	90 236

Kassa och bank

Kassa och bank		59 748	130 124
Summa kassa och bank		59 748	130 124
Summa omsättningstillgångar		178 301	220 360

SUMMA TILLGÅNGAR

21 532 873 21 796 706

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

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	180 000	165 000
Summa bundet eget kapital	18 103 000	18 088 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 082 407	-858 175
Årets resultat	-251 667	-209 232
Summa fritt eget kapital	-1 334 074	-1 067 407
Summa eget kapital	16 768 926	17 020 593

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 513 906	4 569 402
Summa långfristiga skulder		4 513 906	4 569 402

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	127 473	106 641
Leverantörsskulder	33 136	39 463
Skatteskulder	39 690	28 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 742	31 711
Summa kortfristiga skulder	250 041	206 711

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 532 873

21 796 706

4

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 513 906	4 569 402
	4 513 906	4 569 402

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostad	389 560	371 004
Avgifter P-platser	31 790	29 642
Pant- och överlåtelseavgifter	2 528	4 092
Internet	35 742	26 040
Övriga intäker	1 027	0
	460 647	430 778

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsel (uppvärmning)	101 648	65 181
Vatten och avlopp	51 321	28 356
Sophämtning	22 275	19 336
Internet	36 464	30 441
Snöröjning / sand / sopning	42 304	10 350
Trädgårdsskötsel	31 051	34 835
Underhåll, övriga utgifter för köpta tjä	34 470	34 599
Försäkringspremier	17 456	16 705
Fastighetsskatt	20 426	19 264
Service och besiktningar	8 500	25 360
	365 915	284 427

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bank, programvaror, porto och övriga adm kostnader	15 681	6 904
Redovisningstjänster	33 708	23 478
Överlåtelse- och pantantering	3 953	5 228
Årsredovisning och delårsrapporter	5 688	7 613
Ersättningar till revisor	10 000	9 375
Styrelsearvoden	0	14 828
	69 030	67 426

40

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 782 600	18 782 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 782 600	18 782 600
Ingående avskrivningar	-1 270 950	-1 054 914
Årets avskrivningar	-216 036	-216 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 486 986	-1 270 950
Ingående uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 323 000	4 323 000
Ingående nedskrivningar	-267 920	-267 920
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-267 920	-267 920
Utgående redovisat värde	21 350 694	21 566 730

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 520	63 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	63 520
Ingående avskrivningar	-53 904	-47 552
Årets avskrivningar	-5 738	-6 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 642	-53 904
Utgående redovisat värde	3 878	9 616

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

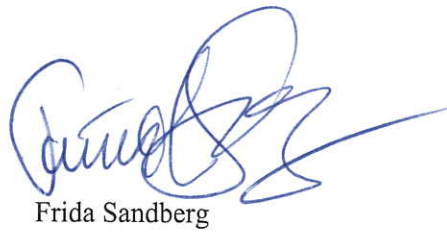
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,0%	2022-03-30	2 190 953	2 214 701
Handelsbanken	1,0%	2022-03-30	2 190 953	2 214 701
Handelsbanken	0,68%	2023-09-01	132 000	140 000
			4 513 906	4 569 402
Kortfristig del av långfristig skuld			55 496	55 496

4

Vendelsö 19 / 04 2022



Elin Landberg

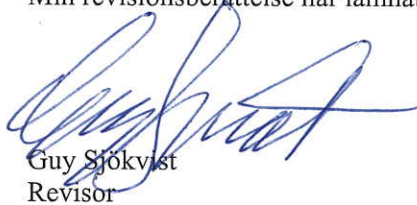


Frida Sandberg



Helene Clasén Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 28 / 4 - 2022



Guy Sjökvist
Revisor

4

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 2021.

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 2021-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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:

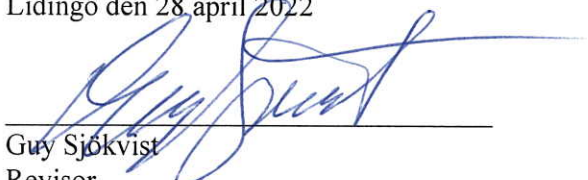
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Lidingö den 28 april 2022



Guy Sjökvist
Revisor