

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Lupinen**

769619-3445

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

NY TEXT: 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 6 285 kr/kvm (6 362).

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 63 kWh/kvm (76). 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.

u

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 431         | 432         | 431         | 434         |
| Resultat efter finansiella poster | -209        | -211        | -167        | -138        |
| Soliditet (%)                     | 78          | 78          | 79          | 79          |

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 17 823 000           | 100 000              | 150 000                        | -632 671               | -210 503          | 17 229 826        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                      | 15 000                         | -225 503               | 210 503           | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                      |                                |                        | -209 232          | -209 232          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>17 823 000</b>    | <b>100 000</b>       | <b>165 000</b>                 | <b>-858 174</b>        | <b>-209 232</b>   | <b>17 020 594</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -858 175          |
| årets förlust    | -209 232          |
|                  | <b>-1 067 407</b> |

|                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att<br>avsättning till yttre reparationsfond<br>i ny räkning överföres | 15 000            |
|                                                                                     | -1 082 407        |
|                                                                                     | <b>-1 067 407</b> |

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

u

## Resultaträkning

|                                                                             | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 3        | 430 778                   | 432 440                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |          | 0                         | 180                       |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |          | <b>430 778</b>            | <b>432 620</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |          |                           |                           |
| Fastighets- och driftskostnader                                             | 4        | -284 427                  | -294 755                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5        | -67 426                   | -64 091                   |
| Personalkostnader                                                           |          | -305                      | 0                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |          | -222 388                  | -220 943                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |          | <b>-574 546</b>           | <b>-579 789</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |          | <b>-143 768</b>           | <b>-147 169</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |          |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |          | -65 464                   | -63 334                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |          | <b>-65 464</b>            | <b>-63 334</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |          | <b>-209 232</b>           | <b>-210 503</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |          | <b>-209 232</b>           | <b>-210 503</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |          | <b>-209 232</b>           | <b>-210 503</b>           |

4

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 6 | 21 566 730        | 21 782 766        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 9 616             | 15 968            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>21 576 346</b> | <b>21 798 734</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

21 576 346

21 798 734

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |               |               |
|----------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |  | 68 583        | 73 385        |
| Övriga fordringar                            |  | 2             | 3             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 21 651        | 22 612        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>90 236</b> | <b>96 000</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 130 124        | 150 726        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>130 124</b> | <b>150 726</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>220 360</b> | <b>246 726</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

21 796 706

22 045 460

2

## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### 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

165 000

150 000

**Summa bundet eget kapital**

**18 088 000**

**18 073 000**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-858 175

-632 671

Årets resultat

-209 232

-210 503

**Summa fritt eget kapital**

**-1 067 407**

**-843 174**

**Summa eget kapital**

**17 020 593**

**17 229 826**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 569 402

4 624 898

**Summa långfristiga skulder**

**4 569 402**

**4 624 898**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

106 641

106 518

Leverantörsskulder

39 463

30 805

Skatteskulder

28 896

18 984

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31 711

34 429

**Summa kortfristiga skulder**

**206 711**

**190 736**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**21 796 706**

**22 045 460**

## 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

|                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 569 402        | 4 624 898        |
|                      | <b>4 569 402</b> | <b>4 624 898</b> |

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

|                                          | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b> |                |                |
| Årsavgifter bostad                       | 371 004        | 371 004        |
| Avgifter P-platser                       | 29 642         | 31 216         |
| Pant- och överlåtelseavgifter            | 4 092          | 4 180          |
| Internet                                 | 26 040         | 26 040         |
|                                          | <b>430 778</b> | <b>432 440</b> |

**Not 4 Fastighets- och driftskostnader**

|                                          | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel (uppvärmning)               | 65 181         | 92 912         |
| Vatten och avlopp                        | 28 356         | 20 315         |
| Sophämtning                              | 19 336         | 14 856         |
| Internet                                 | 30 441         | 32 783         |
| Snöröjning / sand / sopning              | 10 350         | 22 900         |
| Trädgårdsskötsel                         | 34 835         | 46 488         |
| Underhåll, övriga utgifter för köpta tjä | 34 599         | 32 502         |
| Försäkringspremier                       | 16 705         | 15 987         |
| Fastighetsskatt                          | 19 264         | 9 632          |
| Service och besiktningar                 | 25 360         | 6 380          |
|                                          | <b>284 427</b> | <b>294 755</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                    | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bank, programvaror, porto och övriga adm kostnader | 6 904         | 11 545        |
| Redovisningstjänster                               | 23 478        | 21 846        |
| Överlåtelse- och pantantering                      | 5 228         | 3 761         |
| Årsredovisning och delårsrapporter                 | 7 613         | 5 737         |
| Ersättningar till revisor                          | 9 375         | 9 375         |
| Styrelsearvoden                                    | 14 828        | 11 827        |
|                                                    | <b>67 426</b> | <b>64 091</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 782 600        | 18 500 000        |
| Inköp                                           |                   | 282 600           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 782 600</b> | <b>18 782 600</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 054 914        | -883 553          |
| Årets avskrivningar                             | -216 036          | -171 361          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 270 950</b> | <b>-1 054 914</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 4 323 000         | 4 323 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>4 323 000</b>  | <b>4 323 000</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -267 920          | -224 690          |
| Årets nedskrivningar                            |                   | -43 230           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-267 920</b>   | <b>-267 920</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 566 730</b> | <b>21 782 766</b> |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 63 520         | 63 520         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>63 520</b>  | <b>63 520</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -47 552        | -41 200        |
| Årets avskrivningar                             | -6 352         | -6 352         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-53 904</b> | <b>-47 552</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 616</b>   | <b>15 968</b>  |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                        | 1,4%           | 2022-03-30                | 2 214 701                | 2 238 449                |
| Handelsbanken                        | 1,4%           | 2022-03-30                | 2 214 701                | 2 238 449                |
| Handelsbanken                        | 1,47%          | 2021-09-01                | 140 000                  | 148 000                  |
|                                      |                |                           | <b>4 569 402</b>         | <b>4 624 898</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 55 496                   | 47 496                   |

Vendelsö 2021-03-09

Sabine Schäfer  
Ordförande

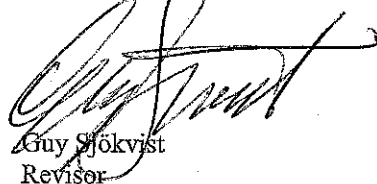


Frida Sandberg



Elin Landberg

Min revisionsberättelse har lämnats 12 / 4 - 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 den 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. Den 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 2020 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:

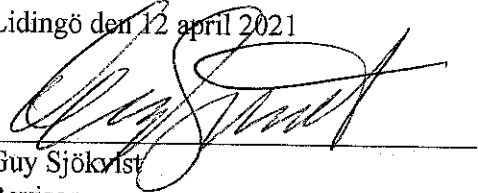
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 april 2021



Guy Sjökvist  
Revisor