

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lupinen

769619-3445

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lupinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 har vi arbetat med att åtgärda läckage i förråden som upptäcktes under slutet av 2021. Dropplister har monterats kring fastighetens loftgång för att leda bort vatten från fasaden och fogarna i loftgången har bättrats på. Trots utförda insatser märktes under höstens regnigare period återigen att läckagen ej upphört och arbetet kommer fortgå under 2023.

Under året hade vi även problem med bergvärmepannan. Den fick en full genomgång och flera delar byttes ut, däribland slangar, mjukvarukort och expansionskärl. Under resten av året har den fungerat som den ska.

Dessa renoveringar medförde att föreningen var i behov av att ta ett nytt lån, vilket vi gjorde genom Handelsbanken.

Ränteläge, nödvändigt underhåll samt reparationer medförde att styrelsen utöver den årliga avgiftshöjningen med 2% i januari tog beslut om att höja avgifterna ytterligare med 20% från och med juni månad för att upprätthålla god ekonomi i föreningen.

Avtalet med MS har fungerat bra under året och vi har nu mer kontinuerlig avstämning med dem än tidigare samt skriftlig dokumentation på åtgärder som utförts. Kantsten har reparerats vid gångbanor och mossor på taket har bekämpats.

Vi har likt föregående år genomfört två lyckade städdagar i föreningen. Under våren sattes bland annat nya brevlådor upp, vilket gav fastigheten ett lyft och under hösten bekämpade vi mossor och algväxt som tagit fäste på loftgången.

Under året har även föreningens stadgar uppdaterats.

Fastighet

Föreningens fastighet färdigställdes under 2009 med byggnation av ett flerbostadshus i två våningar. Totalt 14st 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 7 051 kr/kvm (6 209).

Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten under året blev 77 kWh/kvm (69).
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 Haninge.

42

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	559	461	431	432
Resultat efter finansiella poster	-238	-252	-209	-211
Soliditet (%)	75	78	78	78

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 823 000	100 000	180 000	-1 082 407	-251 667	16 768 926
Disposition av föregående års resultat:			15 000	-266 667	251 667	0
Årets resultat					-238 897	-238 897
Belopp vid årets utgång	17 823 000	100 000	195 000	-1 349 074	-238 897	16 530 029

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 349 073
årets förlust	-238 897
	-1 587 970

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	-1 602 970
	-1 587 970

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

41

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	559 221	460 646
Övriga rörelseintäkter		120	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		559 341	460 646
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4	-439 945	-365 915
Övriga externa kostnader	5	-64 564	-69 030
Personalkostnader		1	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-219 914	-221 774
Summa rörelsekostnader		-724 422	-656 719
Rörelseresultat		-165 081	-196 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		875	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 959	-55 594
Summa finansiella poster		-73 084	-55 594
Resultat efter finansiella poster		-238 165	-251 667
Resultat före skatt		-238 165	-251 667
Skatter			
Skatt på årets resultat		-732	0
Årets resultat		-238 897	-251 667

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 134 658	21 350 694
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	3 878
Summa materiella anläggningstillgångar		21 134 658	21 354 572
Summa anläggningstillgångar		21 134 658	21 354 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 826	88 400
Övriga fordringar		10	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 223	29 865
Summa kortfristiga fordringar		144 059	118 553
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		713 003	59 748
Summa kassa och bank		713 003	59 748
Summa omsättningstillgångar		857 062	178 301
SUMMA TILLGÅNGAR		21 991 720	21 532 873

44

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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	195 000	180 000
Summa bundet eget kapital	18 118 000	18 103 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 349 073	-1 082 407
Årets resultat	-238 897	-251 667
Summa fritt eget kapital	-1 587 970	-1 334 074
Summa eget kapital	16 530 030	16 768 926

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 126 032	4 513 906
Summa långfristiga skulder		5 126 032	4 513 906

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	174 804	127 473
Leverantörsskulder	40 498	33 136
Skatteskulder	41 682	39 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 674	49 742
Summa kortfristiga skulder	335 658	250 041

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 991 720 21 532 873

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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 200 050	5 000 000
	5 200 050	5 000 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostad	478 764	389 560
Avgifter P-platser	36 320	31 790
Pant- och överlåtelseavgifter	3 849	2 528
Internet	38 976	35 742
Övriga intäker	1 312	1 027
	559 221	460 647

dr

Not 4 Fastighets- och driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel (uppvärmning)	155 730	101 648
Vatten och avlopp	41 877	51 321
Sophämtning	13 368	22 275
Internet	36 115	36 464
Snöröjning / sand / sopning	52 500	42 304
Trädgårdsskötsel	32 351	31 051
Underhåll, övriga utgifter för köpta tjä	58 869	34 470
Försäkringspremier	17 892	17 456
Fastighetsskatt	21 266	20 426
Service och besiktningar	9 977	8 500
	439 945	365 915

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Bank, programvaror, porto och övriga adm kostnader	9 942	15 681
Redovisningstjänster	23 797	33 708
Överlåtelse- och pantantering	3 571	3 953
Årsredovisning och delårsrapporter	5 425	5 688
Ersättningar till revisor	10 000	10 000
Styrelsearvoden	11 828	0
	64 563	69 030

u

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 782 600	18 782 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 782 600	18 782 600
Ingående avskrivningar	-1 486 986	-1 270 950
Årets avskrivningar	-216 036	-216 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 703 022	-1 486 986
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	21 134 658	21 350 694

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 520	63 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 520	63 520
Ingående avskrivningar	-59 642	-53 904
Årets avskrivningar	-3 878	-5 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 520	-59 642
Utgående redovisat värde	0	3 878

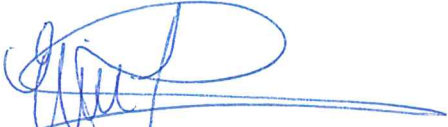
Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	1,120%	2023-03-01	2 167 016	2 190 953
Handelsbanken	1,690%	2024-03-01	2 167 016	2 190 953
Handelsbanken	0,68%	2023-09-01	124 000	132 000
Handelsbanken	2,100%	2024-03-30	668 000	
			5 126 032	4 513 906
Kortfristig del av långfristig skuld			55 496	55 496

44

Vendelsö 26 / 04 2023



Elin Landberg



Frida Sandberg



Helene Clasén Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 3 / 5 - 2023



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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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:

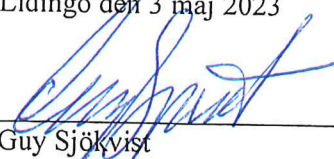
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 maj 2023



Guy Sjökvist
Revisor

Bostadsrättsföreningen Lupinen
c/o Notima, Lärjungevägen 6
136 69 Vendelsö

2023-04-22

Till revisor Guy Sjökvist

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Lupinens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande [utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva].

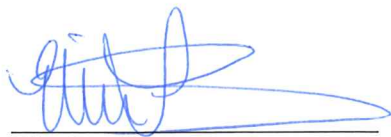
Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade [datum], särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen [, däribland sådana som beräknas till verkligt värde,] är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.



Elin Landberg
Styrelseledamot

