allabrf.se

sbc

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lunsen nr 2







allabrf.se

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunsen nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lunsen 1-3. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor och lokaler för föreningarna Lunsen 1-3.

Styrelsen

Jean Abou-Hanna	Ledamot
Anton Joakim de Jong	Ledamot
Maths Roland Ehrenström	Ledamot
Inger Christina Olsson Vougt	Ledamot
Peo Per-Olof Erik Zetterdahl	Ledamot
Samuel John Öhlin	Ledamot
Lars Janssen	Suppleant
Aase Elizabeth Skotte	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset

Valberedning
Barbro Jaensson
Micael Rönnefall

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄVJA 55:2	1993	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

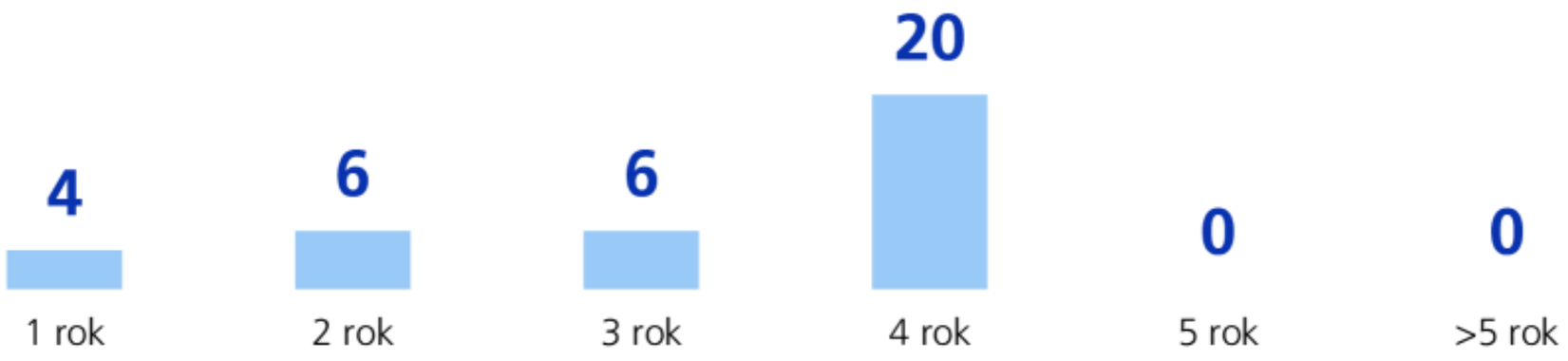
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 36 småhus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 868 m², varav 2 868 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Medlemmar kan hyra för kalas eller möten
Övernattningslägenhet	Övernattning kan ske i gemensamhetslokalen

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av vindskydd	2019	Byte av 19st vindskydd, resterande byts 2020.
Utbyte av bärande entréstolpar	2019	Byte på nr 16, 30, 32, 46, 54, 66, 78
Utbyte av lås garageportar	2019	I samband med avtal med Certego om nyckelhantering
Installation av åskskydd elanläggning	2018	För garage och förrrådsel
Renovering av gemensamhetslokalen	2016	Målning, nytt pentry, nya golv, nya möbler. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 1 och 3
Byte av 12 lysrör i förråd, 4 utelampor vid förråd, 6+3 garagelampor vid garage och soprum	2016	Byte till elbesparande led-belysning
Målning av p-linjer och 6 entréstolpar	2016	
Besiktning av samtliga rökgasfläktar och service/byte vid behov	2016	Byte på nr 44, service på resterande
Obligatorisk ventilationskontroll	2015	OVK genomförd i föreningens alla lägenheter.
Installation av Bauer Watertechn. system för rengöring av radiatorer, tappvatten.	2015	Miljövänligt, energibesparande, förlängd livstid på rör, bättre vatten. Gemensam åtgärd med Brf Lunsen 3
Spolning av dagvattens-/dräneringsledningar	2015	Avser rör från diskbänk och duschrum
Byte av 13 armaturer till belysningsstolpar	2015	Byte till elbesparande led-belysning
Målning	2014	Målning av alla ytterdörrar, förrådsdörrar, sopdörr
Tak, hängrännor	2014	Byte av trasiga tegelpannor, manuell mossrengöring av tak, rengöring av hängrännor, lagning av hängrännor
Utbyte av bärande entréstolpar	2014	Byte på nr 24, 36, 38, 40, 68, 76, 84
Soprum	2013	Betongram bygg utanför soprummet
Målning	2012	Målning av alla fastigheters fönster och resterande garagefasader
Hängrännor	2012	Byte/riktning av skadade rännor vid garage
Garageportar	2012	Kontroll och åtgärd av portar
Fartreducerande åtgärder	2011 - 2012	Gummigupp
Övrigt	2010	Målning av burspråk och hängrännor
Övrigt	2010 - 2011	Målning av fasader på hus och några garage
Vindskydd	2007 - 2010	Byte av gamla vindskydd efter behov
Fartreducerande åtgärder	2007 - 2009	Vägbom

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll undercentral	2020	Tillsammans med Brf Lunsen 3
Takrenovering	2020	
Målning plåtdetaljer byggnader	2020	
Utbyte av 9 resterande vindskydd samt målning	2020	
Upprustning av lekplats och innergård	2020	
Byte garageportar	2021	
Målning av fasader	2022	
Målning av fönster	2022	
Målning av vindskivor	2022	
Målning, ev. byte av entrédörrar	2024	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör (bredband)	COM HEM
Teknisk förvaltning: fastighetsskötsel & styrelsesupport	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkering	Aimo Park (tidigare namn: Q-Park)
Nyckeladministration	Certego
Matavfall	Uppsala Vatten
ReturMera återvinning	Ragn-Sells
El	Vattenfall

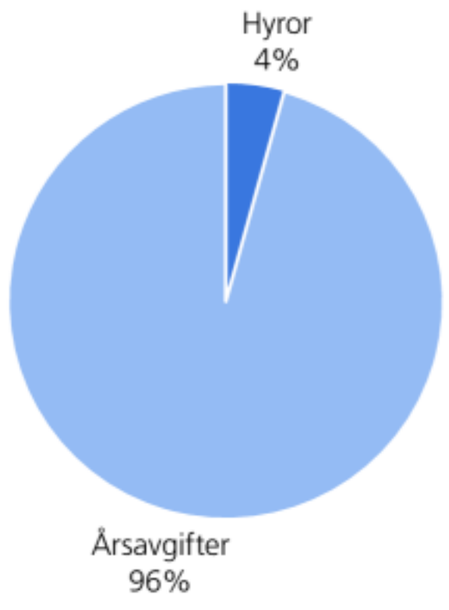
Föreningens ekonomi
Under 2020 kommer ett av föreningens lån att omförhandlas med långivaren (Swedbank), omfattande 7 787 156kr, 41% av föreningens totala låneskuld per 2019-12-31.

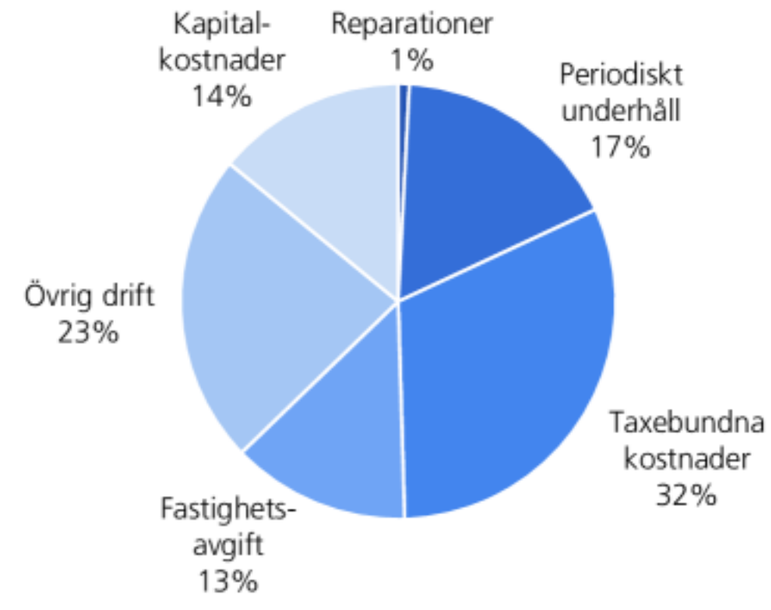
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 732 821**	**1 497 385**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 617 799	2 632 809
Finansiella intäkter	12	53
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 605
Ökning av kortfristiga skulder	943	22 925
	2 618 754	**2 666 392**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 802 718	1 426 293
Finansiella kostnader	294 387	304 663
Ökning av kortfristiga fordringar	23 436	0
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
	2 820 541	**2 430 956**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 531 034**	**1 732 821**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-201 787**	**235 436**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	874	874	874	874
Lån/m² bostadsrättsyta	6 572	6 816	7 061	7 305
Elkostnad/m² totalyta	9	8	9	7
Värmekostnad/m² totalyta	138	136	134	130
Vattenkostnad/m² totalyta	62	54	40	45
Kapitalkostnader/m² totalyta	103	106	109	100
Soliditet (%)	31	25	23	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 875	636	908	748
Nettoomsättning (tkr)	2 618	2 631	2 622	2 621

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 868 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 200 000	0	0	2 200 000
Fond för yttre underhåll	3 129 357	257 179	-60 972	2 933 150
S:a bundet eget kapital	**5 329 357**	**257 179**	**-60 972**	**5 133 150**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 491 122	-257 179	697 393	1 050 908
Årets resultat	1 875 221	1 875 221	-636 421	636 421
S:a fritt eget kapital	**3 366 343**	**1 618 042**	**60 972**	**1 687 329**
S:a eget kapital	**8 695 700**	**1 875 221**	**0**	**6 820 479**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 875 221
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 748 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-257 179
summa balanserat resultat	**3 366 343**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	361 975
att i ny räkning överförs	**3 728 318**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 618 559	2 630 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	2 255
Summa rörelseintäkter		**2 618 619**	**2 632 809**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 535 917	-1 187 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 942	-135 096
Personalkostnader	Not 6	-96 678	-103 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	1 354 515	-265 485
Summa rörelsekostnader		**-449 023**	**-1 691 778**
RÖRELSERESULTAT		**2 169 596**	**941 031**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 387	-304 663
Summa finansiella poster		**-294 375**	**-304 610**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 875 221**	**636 421**
ÅRETS RESULTAT		**1 875 221**	**636 421**

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 486 031	25 131 516
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 486 031**	**25 131 516**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 488 831**	**25 134 316**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 562 787	1 741 138
Summa kortfristiga fordringar		**1 562 787**	**1 741 138**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 562 787**	**1 741 138**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 051 618**	**26 875 454**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 000	2 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 129 357	2 933 150
Summa bundet eget kapital		**5 329 357**	**5 133 150**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 491 122	1 050 908
Årets resultat		1 875 221	636 421
Summa fritt eget kapital		**3 366 343**	**1 687 329**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 695 700**	**6 820 479**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 362 500	18 849 656
Summa långfristiga skulder		**10 362 500**	**18 849 656**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 487 156	700 000
Leverantörsskulder		110 487	111 136
Skatteskulder		60 567	40 391
Övriga skulder		3 300	4 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	331 908	349 667
Summa kortfristiga skulder		**8 993 418**	**1 205 319**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 051 618**	**26 875 454**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	2 505 254	2 505 254
Hyror parkering moms	13 200	13 200
Hyror parkering	37 875	38 775
Hyror garage	62 100	64 800
Elintäkter	0	-480
Intäkter föreningsverksamhet	0	8 875
Öresutjämning	130	130
	2 618 559	**2 630 554**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Övriga intäkter	60	2 255
	60	**2 255**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	69 850	0
Fastighetsskötsel beställning	0	6 275
Fastighetsskötsel gård beställning	0	18 021
Snöröjning/sandning	17 726	41 182
Städning entreprenad	0	2 874
Sotning	12 760	0
Myndighetstillsyn	14 315	0
Gemensamma utrymmen	0	1 520
Gård	0	8 841
Serviceavtal	6 615	10 295
Förbrukningsmateriel	286	0
Fordon	330	378
	121 882	**89 386**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	2 250
Gemensamma utrymmen	6 188	7 768
Lås	962	8 211
VVS	0	9 995
Värmeanläggning/undercentral	1 071	778
Elinstallationer	7 469	0
Tak	2 170	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 950
Garage/parkering	0	1 000
Vattenskada	0	12 793
	17 860	**56 745**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	337 600	0
Ventilation	0	53 472
Elinstallationer	0	7 500
Garage/parkering	24 375	0
	361 975	**60 972**
Taxebundna kostnader		
El	25 522	22 344
Värme	395 619	390 969
Vatten	176 844	154 886
Sophämtning/renhållning	51 932	53 377
Grovsopor	9 612	8 250
	659 529	**629 826**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	42 266	41 778
Självrisk	7 159	0
Kabel-TV	46 747	45 714
	96 172	**87 492**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**278 499**	**263 527**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 535 917**	**1 187 948**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Kreditupplysning	1 838	1 531
Revisionsarvode extern revisor	16 250	35 315
Föreningskostnader	4 099	738
Fritids- och trivselkostnader	1 940	3 385
Förvaltningsarvode	103 126	64 911
Förvaltningsarvoden övriga	18 194	0
Administration	1 604	4 686
Korttidsinventarier	1 023	0
Konsultarvode	17 738	19 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
	170 942	**135 096**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	59 500	79 000
Löner	16 600	0
Sociala kostnader	20 578	24 250
	96 678	**103 250**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Nedskrivning återföring	-2 000 000	0
Avskrivning återföring	380 000	0
Byggnad	265 485	265 485
	-1 354 515	**265 485**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 508 500	32 508 500
Utgående anskaffningsvärde	**32 508 500**	**32 508 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 376 984	-5 111 499
Årets avskrivningar enligt plan	-265 485	-265 485
Avskrivningar återföring nedskrivning	-380 000	0
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 022 469**	**-5 376 984**
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-2 000 000	-2 000 000
Återföring nedskrivning	2 000 000	0
Utgående nedskrivning	**0**	**-2 000 000**
Planenligt restvärde vid årets slut	**26 486 031**	**25 131 516**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 960 000	3 960 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 606 000	24 606 000
Taxeringsvärde mark	18 216 000	18 216 000
	42 822 000	**42 822 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 822 000	42 822 000
	42 822 000	**42 822 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	8 317	8 317
Klientmedel hos SBC	1 531 034	1 732 821
Fordringar	23 436	0
	1 562 787	**1 741 138**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 933 150	2 675 971
Reservering enligt stadgar	257 179	257 179
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-60 972	0
Vid årets slut	**3 129 357**	**2 933 150**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,410 %	7 787 156	7 787 156	2020-04-24
Swedbank	1,610 %	5 487 500	5 837 500	2022-02-25
Swedbank	1,610 %	5 575 000	5 925 000	2021-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		**18 849 656**	**19 549 656**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 487 156	-700 000	
		10 362 500	**18 849 656**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 349 656 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 796 000	31 796 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	91 148	97 275
Sociala avgifter	26 644	30 600
Ränta	19 028	19 592
Avgifter och hyror	195 088	202 200
	331 908	**349 667**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En uppskrivning av värdet på föreningens byggnader och mark till taxeringsvärdet planeras.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 31 / 3 2020

Jean Abou-Hanna
Ledamot

Anton Joakim de Jong
Ledamot

Maths Roland Ehrenström
Ledamot

Inger Christina Olsson Vougt
Ledamot

Peo Per-Olof Erik Zetterdahl
Ledamot

Samuel John Öhlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 - 2020

Johan Grahn
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunsen nr 2
Org.nr 716422-5737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunsen nr 2 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Lunsen nr 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den 17 april 2020

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 561 000	2 505 254	2 505 000
Hyror parkering moms	13 200	13 200	13 200
Hyror parkering	38 000	37 875	38 000
Hyror garage	64 000	62 100	64 000
Öresutjämning	0	130	0
Övriga intäkter	0	60	0
	2 676 200	**2 618 619**	**2 620 200**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-69 850	0
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-17 726	-30 000
Städning entreprenad	0	0	-3 500
Sotning	0	-12 760	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-35 000
Myndighetstillsyn	0	-14 315	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	0	0	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-6 615	-10 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-286	-3 000
Fordon	-1 000	-330	0
	-44 000	**-121 882**	**-96 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 188	0
Lås	0	-962	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 071	0
Elinstallationer	0	-7 469	0
Tak	0	-2 170	0
	-50 000	**-17 860**	**-30 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 220 000	-337 600	-320 000
VVS	0	0	-110 000
Värmeanläggning	-200 000	0	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	-200 000
Garage/parkering	0	-24 375	-19 500
	-1 620 000	**-361 975**	**-654 500**
Taxebundna kostnader			
El	-24 000	-25 522	-23 000
Värme	-415 000	-395 619	-400 000
Vatten	-155 000	-176 844	-140 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-51 932	-54 000
Grovsopor	-11 000	-9 612	-9 000
	-661 000	**-659 529**	**-626 000**

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-42 266	-41 000
Självrisk	-10 000	-7 159	-40 000
Kabel-TV	-48 000	-46 747	-46 000
	-102 000	**-96 172**	**-127 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-272 000	-278 499	-247 000
	-272 000	**-278 499**	**-247 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 838	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-16 250	-23 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 099	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 940	-2 000
Förvaltningsarvode	-175 000	-103 126	-151 100
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-18 194	0
Administration	-3 000	-1 604	-3 000
Korttidsinventarier	-1 500	-1 023	-1 500
Konsultarvode	-20 000	-17 738	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 130	-5 000
	-255 500	**-170 942**	**-191 600**
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 000	0
Lön - övrigt	0	-14 600	0
Styrelsearvode	-70 000	-59 500	-70 000
Övriga arvoden	-15 000	0	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-27 472	-20 578	-24 000
	-112 472	**-96 678**	**-109 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Nedskrivning rekonstruktion	0	1 620 000	0
Byggnad	-266 000	-265 485	-266 000
	-266 000	**1 354 515**	**-266 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-3 382 972**	**-449 023**	**-2 347 100**
RÖRELSERESULTAT	**-706 772**	**2 169 596**	**273 100**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-295 000	-294 387	-309 000
	-295 000	**-294 375**	**-309 000**
RESULTAT	**-1 001 772**	**1 875 221**	**-35 900**

allabrf.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

allabrf.se

Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE