

Årsredovisning 2018/2019

BRF BORDSLAMPAN 3 769610-0325

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

ku

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-10-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Bordslampan 3 på adressen Mariestadsvägen 27 i Johanneshov. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 13 bostadsrätter om totalt 742 kvm och 2 lokaler om 0 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Företagsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Sebastian Selegård	Ordförande	
Carin Carlson	Ledamot	
Julia Kågström	Ledamot	Avgått 2019-06-13
Michael Robert Bolund	Ledamot	
Annika Sandén	Ledamot	Invald 2019-06-13
Joel Kalms	Ledamot	Invald 2019-06-13

Revisorer

Kerstin Norlin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Ku

Utförda historiska underhåll

1990	Takomläggning
2000	Ny fjärrvärmecentral
2005	EI- och VA-stambyte
2005	Måling trapphus
2005	Byte av lägenhetsdörrar
2010	Tvättstuga installeras i källare
2011	Nya Termostatventiler
2014	Kompletterande stambyte
2015	Nya balkonger
2015	Dränering av grund
2017	Fönsterrenovering

Planerade underhåll

2018	Byte av källardörrar
2019	OVK
2019	Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fasadrenovering påbörjades. Vi har jobbat med att sänka våra kostnader genom att säga upp avtal med Fastighetsägarna och att lägga om våra lån.

Förändringar i avtal

Avslutat avtal om fastighetsskötsel med Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

ku

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	555 480	559 480	567 160	485 000
Resultat efter fin. poster	-1 841 345	-25 350	-657 725	-365 337
Soliditet, %	60	79	79	87
Yttre fond	645 868	455 868	265 868	32 868
Taxeringsvärde	16 787 000	12 368 000	12 368 000	12 368 000
Bostadsyta, kvm	669	669	669	669
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	677	677	677	616
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 511	3 047	3 068	1 590
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	1,38	1,61	1,72
Belåningsgrad, %	31,50	21,06	20,99	10,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	8 331 721	-	-	8 331 721
Upplåtelseavgifter	2 443 448	-	-	2 443 448
Fond, yttre underhåll	455 868	-	190 000	645 868
Balanserat resultat	-3 076 761	-25 350	-190 000	-3 292 111
Årets resultat	-25 350	25 350	-1 841 345	-1 841 345
Eget kapital	8 128 926	0	-1 841 345	6 287 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 292 111
Årets resultat	-1 841 345
Totalt	-5 133 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	190 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-111 150
Balanseras i ny räkning	-5 212 306
	-5 133 456

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

ku

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		555 480	559 480
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		555 480	559 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 166 381	-380 991
Övriga externa kostnader	8	-96 583	-71 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 892	-104 066
Summa rörelsekostnader		-2 367 856	-556 205
Rörelseresultat		-1 812 376	3 275
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-28 969	-28 626
Summa finansiella poster		-28 969	-28 626
Resultat efter finansiella poster		-1 841 345	-25 350
Årets resultat		-1 841 345	-25 350

ku

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 579 097	9 679 033
Maskiner och inventarier	11	15 689	20 645
Summa materiella anläggningstillgångar		9 594 786	9 699 678
Summa anläggningstillgångar		9 594 786	9 699 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 493	0
Övriga fordringar	12	54	20 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 930	38 535
Summa kortfristiga fordringar		44 477	58 841
Kassa och bank			
Kassa och bank		866 876	536 878
Summa kassa och bank		866 876	536 878
Summa omsättningstillgångar		911 353	595 719
Summa tillgångar		10 506 139	10 295 397

ku

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 775 169	10 775 169
Fond för yttre underhåll		645 868	455 868
Summa bundet eget kapital		11 421 037	11 231 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 292 111	-3 076 761
Årets resultat		-1 841 345	-25 350
Summa fritt eget kapital		-5 133 456	-3 102 111
Summa eget kapital		6 287 581	8 128 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 971 525	2 017 645
Summa långfristiga skulder		2 971 525	2 017 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 120	21 120
Leverantörsskulder		1 096 538	27 712
Skatteskulder		41 546	40 704
Övriga kortfristiga skulder		-1 163	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	63 992	59 290
Summa kortfristiga skulder		1 247 033	148 826
Summa eget kapital och skulder		10 506 139	10 295 397

ker

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bordslampan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, bostäder	71 604	71 604
Hysesintäkter, lokaler	6 000	10 000
Årsavgifter, bostäder	453 072	453 072
Övriga intäkter	24 804	24 804
Summa	555 480	559 480

Ku

Not 3, Fastighetsskötsel	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	16 103	4 715
Fastighetsskötsel	18 573	60 442
Trädgårdsarbete	2 102	10 212
Övrigt	0	321
Summa	36 778	75 689

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	13 719	3 888
Summa	13 719	3 888

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Nya källardörrar	111 150	0
Fasadrenovering	1 694 000	0
Summa	1 805 150	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	17 210	19 331
Sophämtning	11 805	11 328
Uppvärmning	138 387	146 950
Vatten	23 722	20 863
Summa	191 124	198 472

Not 7, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Bredband	26 712	24 486
Fastighetsförsäkringar	17 961	4 482
Fastighetsskatt	21 148	20 398
Kabel-TV	2 489	2 032
Tomträttsavgälder	51 300	51 544
Summa	119 610	102 942

Not 8, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Juridiska kostnader	39 781	0
Kameral förvaltning	23 770	26 590
Revisionsarvoden	14 375	15 518
Övriga förvaltningskostnader	18 657	29 040
Summa	96 583	71 148

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Korr.skatt föreg.år	-216	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	28 935	28 228
Övriga räntekostnader	250	398
Summa	28 969	28 626

Not 10, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 998 310	10 998 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 998 310	10 998 310
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 319 277	-1 219 341
Årets avskrivning	-99 936	-99 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 419 213	-1 319 277
Utgående restvärde enligt plan	9 579 097	9 679 033
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 137 000	6 332 000
Taxeringsvärde mark	9 650 000	6 036 000
Summa	16 787 000	12 368 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 775	0
Inköp	0	24 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 775	24 775
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 130	0
Avskrivningar	-4 956	-4 130
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 086	-4 130
Utgående restvärde enligt plan	15 689	20 645

Not 12, Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	54	20 306
Summa	54	20 306

ku

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Bredband	2 226	2 226
Försäkringspremier	14 154	12 489
Förvaltning	7 463	7 000
Kabel-TV	613	637
Räntor	0	756
Tomträtt	12 825	12 825
Vatten	0	64
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 649	2 538
Summa	41 930	38 535

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	2018-05-13	1,45 %	480 000	485 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,30 %	987 500	997 500
Stadshypotek	2019-06-07	1,45 %	550 145	556 265
Swedbank	2020-06-28	0,78 %	1 000 000	
Summa			3 017 645	2 038 765
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>46 120</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
El	2 471	2 691
Förutbetalda avgifter/hyror	46 290	46 290
Uppvärmning	5 502	5 672
Utgiftsräntor	2 868	1 637
Vatten	3 931	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 930	3 000
Summa	63 992	59 290

Not 16, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	3 400 000	3 400 000
Summa	3 400 000	3 400 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Väsentliga avgiftshöjningar kommer att genomföras när fasadrenoveringen är slutförd. Hur stora dessa kommer bli är ännu inte fastställt.

Ker

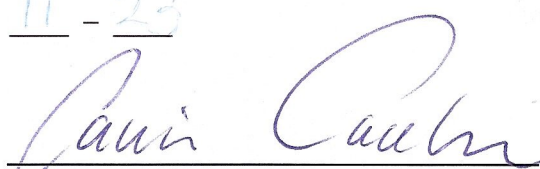
Underskrifter

Johanneshov, 2019 - 11 - 23

Ort och datum



Sebastian Selegård
Ordförande



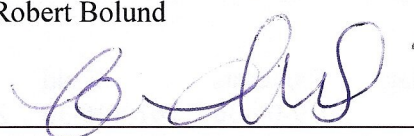
Carin Carlson
Ledamot



Michael Robert Bolund
Ledamot



Annika Sandén
Ledamot



Joel Kalms
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 12 - 04

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bordslampan 3

Org.nr 769610-0325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bordslampan 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bordslampan 3 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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.

Stockholm den 4 december 2019

Kerstin Norlin

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor