

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne**  
769629-5612

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Lord Lambourne (769629-5612) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tollare 1:477 i Nacka kommun, omfattande adressen Tollarevägen 57. Tollare 1:477 byggdes år 2017. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
73	Lägenheter, bostadsrätt	5 409
1	Lokaler, hyresrätt	1 902
64	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Garageplatser tillhandahålls via dotterbolaget Tollareslingans Parkering AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-14. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Berivan Öngörur	Ledamot
Fredrik Rosendal	Ordförande
Gustav Pettersson	Suppleant
Jennie Umark	Kassör
John Kullvik	Suppleant
Lisa Anderberg	Ledamot
Nathalie Eklund	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Berivan Öngörur, Fredrik Rosendal, Lisa Anderberg och Nathalie Eklund.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Boström.

Valberedningen har utgjorts av Leyla Soltani och Sara Kvarby.

## **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 111 st. Under året har 37 tillkommit samt 32 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 116 st.

### **Avtal**

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Förvaltning	Forstena
Städning	Smart trappstädning
Markiser	Inex Design
Laddplatser	NewEI
Lån	SBAB
Fasadrenovering	Veckholms plåt
Hiss	ThyssenKrupp

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Omfattande åtgärder i enlighet med tidigare framtagen åtgärdsplan inom Garantiprojektet och generalentreprenörens konkurs, däribland att fasadrenovering av Ateljén nu är färdig, och att en förundersökning av Tegeltrappan är inledd.

För att finansiera de återstående projekten har föreningen tagit upp ett nytt lån från SBAB på 6,4 miljoner (2021-04-11).

**Flerårsöversikt (tkr)**

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Nettoomsättning	4 283	4247	3 868	4 377	265
Resultat efter finansiella poster	-4 140	-3 039	-4 076	-382	265
Soliditet %	77,6	78,0	79,4	79,8	79,6
Balansomslutning	396 446	399 801	396 774	399 772	400 750

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	279 134 000	39 965 000	160 000	-4 353 827	-3 039 967	311 865 206
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			160 000	-160 000		
Balanseras i ny räkning				-3 039 967	3 039 967	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-4 139 790	-4 139 790
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>279 134 000</b>	<b>39 965 000</b>	<b>320 000</b>	<b>-7 553 794</b>	<b>-4 139 790</b>	
						<b>307 725 416</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-7 553 794
Årets resultat	-4 139 790
	<u>-11 693 584</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	160 000
Balanseras i ny räkning	-11 853 584
	<u>-11 693 584</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 282 949	4 246 826
Övriga rörelseintäkter	3	6 899 863	6 112 389
		<u>11 182 812</u>	<u>10 359 215</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-11 396 275	-8 987 238
Personalkostnader och arvoden	5	-182 619	-332 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 161 602	-3 146 579
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-3 557 684</u>	<u>-2 107 162</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-100 000	-100 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 935	3 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 041	-836 520
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-4 139 790</u>	<u>-3 039 967</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-4 139 790</u>	<u>-3 039 967</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 139 790</u>	<u>-3 039 967</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	6	386 916 857	390 062 899
Inventarier installationer	7	-	15 560
		<u>386 916 857</u>	<u>390 078 459</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	8,9	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>386 966 857</u>	<u>390 128 459</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 115	5 385
Fordringar hos koncernföretag		353 863	272 228
Aktuell skattefordran		95 812	79 964
Övriga fordringar	10	2 777 154	554 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 467	215 720
		<u>3 371 411</u>	<u>1 127 887</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>6 107 711</u>	<u>8 548 746</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 479 122</u>	<u>9 676 633</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>396 445 979</u>	<u>399 805 092</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		320 000	160 000
Medlemsinsatser		319 099 000	319 099 000
		<u>319 419 000</u>	<u>319 259 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 553 794	-4 353 827
Årets resultat		-4 139 790	-3 039 967
		<u>-11 693 584</u>	<u>-7 393 794</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>307 725 416</u>	<u>311 865 206</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	53 400 000	80 100 000
		<u>53 400 000</u>	<u>80 100 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	33 076 500	-
Leverantörsskulder		1 100 221	507 363
Skulder till koncernföretag		100 000	-
Övriga skulder		88 497	61 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	955 345	7 270 735
		<u>35 320 563</u>	<u>7 839 886</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>396 445 979</u>	<u>399 805 092</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2%	-

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme % tak 200 år
- Stammar, värme 60 år
- El 50 år
- Fasad 80 år
- Fönster 60 år
- Yttertak 60 år
- Ventilation 60 år
- Transport (hiss) 60 år
- Inre UH 120 år
- Styr o övervakning 15 år



- Cyckelrum 50 år

Viktad avskrivningsprocent för byggnader 0,9%

***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 371 530	3 314 015
Hyror	489 559	491 379
Vidarefakturerade boendekostnader	331 043	356 428
Vidarefakturerade fastighetsskatt & driftskostnader garage	32 408	32 387
Övriga intäkter	58 409	52 617
<b>Summa</b>	<b>4 282 949</b>	<b>4 246 826</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättning	106 560	159 734
*Kostnader kopplade till åtgärdande av brister i entreprenaden vidarefakturerering medlemmar	6 712 676 80 627	5 952 655 -
	<b>6 899 863</b>	<b>6 112 389</b>

\*Föreningen träffade under 2020 en överenskommelse med bostadsutvecklaren och erhöll en engångskompensation för att därefter själva åtgärda upptäckta brister kopplade till entreprenaden. Kostnaden för dessa brister uppgår under 2021 till 7 669 074 kr och har kostnadsförts. Den övriga intäkten avser matchning mot dessa kostnader.

## Not 4 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	11 813	
Städning	147 729	
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 031	64 318
Trädgårdsskötsel	133 059	157 775
Snöröjning	28 595	
Reparationer	462 710	149 472
El	884 382	599 548
Vatten	294 285	262 488
Sophämtning	354 477	258 889
Försäkringspremie	74 311	86 524
Fastighetsskatt lokaler	24 990	24 990
Övriga fastighetskostnader	161 646	153 532
Kabel-tv/Bredband/IT	125 448	131 106
Förvaltningsarvode ekonomi	90 721	89 012
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		48 905
Panter och överlåtelse	49 386	19 452
Förvaltningsarvode teknik	227 246	171 659
Teknisk förvaltning utöver avtal	169 540	270 083
Juridiska åtgärder	286 322	263 421
Övriga externa tjänster	107 469	283 409
	<b>3 646 160</b>	<b>3 034 583</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	4 769	
Lås	68 311	-
Byggnad	7 961	
Kostnader kopplade till åtgärdande av brister i entreprenaden	7 669 074	5 952 655

<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>11 396 275</b>	<b>8 987 238</b>
--	-------------------	------------------

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### *Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader*

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden:	142 800	78 830
Löner		176 766
Sociala kostnader	39 819	76 964
	<b>182 619</b>	<b>332 560</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Ingående anskaffningsvärde	399 475 578	399 472 465
-Ombyggnad	-	3 113
Vid årets slut	399 475 578	399 475 578
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Ingående avskrivningar	-9 412 679	-6 266 637
-Årets avskrivning	-3 146 042	-3 146 042
Vid årets slut	-12 558 721	-9 412 679
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>386 916 857</b>	<b>390 062 899</b>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde	157 499 000	157 499 000
	<b>157 499 000</b>	<b>157 499 000</b>

## Not 7 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Garage elstolpar	91 425	91 425
-Avgår erhållna statliga stöd	-75 328	-75 328
	<u>16 097</u>	<u>16 097</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-537	
-Årets avskrivning	-15 560	-537
	<u>-16 097</u>	<u>-537</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>15 560</b>

## Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	496 522	396 522
Förvärv		-
Villkorade aktieägartillskott	100 000	100 000
Försäljningar		-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>596 522</b>	<b>496 522</b>
Ingående nedskrivningar	-446 522	-346 522
Årets nedskrivningar	-100 000	-100 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-546 522</b>	<b>-346 522</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Not 9 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

*Andel i procent Redovisat värde*

Tollareslingans Parkering AB	50 000 kr
------------------------------	-----------

Tollareslingans Parkering AB andel 500=100%  
\*Avser både kapital-och ägarandel

Tollareslingans Parkering AB  
559109-4189

## Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	115 594	87 858
Moms	58 057	3 436
Klientkonto	2 603 503	463 296
<b>Summa</b>	<b>2 777 154</b>	<b>554 590</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Vilkorsändringsdatum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB	2022-11-14	0,45%	26 700 000		26 700 000
SBAB	2023-11-14	0,48%	26 700 000		26 700 000
SBAB	2025-11-14	0,81%	26 700 000		26 700 000
SBAB	2022-04-11	0,40%	6 376 500		
			<b>86 476 500</b>		<b>80 100 000</b>
Kortfristig del			-33 076 500		
			<b>53 400 000</b>		

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	-38 716	-34 310
Förutbetalda hyror och avgifter	-287 295	-313 280
Reserv kopplade till åtgärande av brister i entreprenaden		-6 712 676
Övriga upplupna kostnader	-629 334	-210 469
	<b>-955 345</b>	<b>-7 270 735</b>

### Övriga noter

#### Ställda säkerheter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförligamsäkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000
<b>Summa panter och därmed jämförligamsäkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

#### Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Rosendal  
Ordförande

Jennie Utmark  
Styrelseledamot

Berivan Öngörur  
Styrelseledamot

Nathalie Eklund  
Styrelseledamot

Lisa Anderberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-21 Brf Lord Lambourne.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1388676

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-21 Brf Lord Lambourne.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1388676

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>