

Brf Lumaparken

Org.nr: 769629-1009

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lumaparken, organisationsnummer 769629-1009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014-11-13

Ekonomisk plan registrerades år 2015-03-10

Föreningens stadgar registrerades år 2018-05-28

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Framtida utveckling och årsavgifter

Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20

Styrelse

Ordförande	Christina Takman
Kassör	Kristina Groth Zabell
Sekreterare	Frida Wallsbeck
Ledamot	Per Jönsson
Ledamot	Erik Westervind
Suppleant	Mats Eriksson
Suppleant	Jessica Pilestål
Suppleant	Caroline Lindeberg
Suppleant	Jenny Pileus

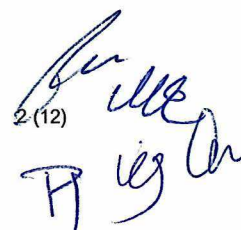
Caroline Lindeberg avgick 2019-10-07.

Jenny Pileus adjungerar suppleant från 2019-12-02.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern Ernst & Young, Uppsala



2 (12)

Medlemsinformation

121 medlemmar vid räkenskapsårets början.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

13 medlemmar har upptagits.

120 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Åtgärder

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd	Kommentar
2018	Installation av nytt passersystem	
2019	Installation av nytt passersystem	
2019	Ommålning av trapphus samt oljning av trädetaljer	
2019	Underhåll av rabatter	Täckbark samt genomgång av häckbeståndet

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under januari slutfördes installationen av det nya passersystemet samt brytskydd på dörrar.

Garagestädning samt grovsopscontainer

Brandskyddsgenomgång av huset

Upphandling av underhållsplan.

Filterbyte i lägenheter samt i undercentral.

Ommålning av trapphus samt oljning av entrédörrar och utemöbler

I trädgården bands bokhäckarna om, samt plantering av nya häckplantor där behov fanns.

Träd beskars och rabatterna täcktes med bark.

Storstädning av trapphus, förråd, el-centraler samt garagestädning.

Offertförfrågningar ang. omläggning av lån 15/1 2020

Beslut att bli medlemmar i Hammarby Sjäostads ekonomiska förening, för att kunna utnyttja upphandlade ramavtal med förmånliga villkor.

Föreningen har under året amorterat 1 250 000 kr på sina lån.

7

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 845	4 838	4 711	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 165	-2 028	-1 456	0
Soliditet ¹ , %	84	84	84	83.9

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt		
Belopp vid årets ingång	367 030 000		93 024		-1 549 846	-2 028 365	363 544 813
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			93 024		-93 024		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-93 024		93 024		0
Balanseras i ny räkning					-2 028 365	2 028 365	0
Årets resultat						-2 164 707	-2 164 707
Belopp vid årets utgång	367 030 000	0	93 024	0	-3 578 211	-2 164 707	361 380 106

Resultatdisposition

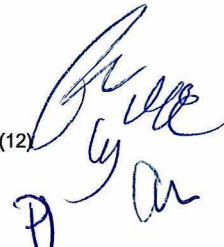
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 578 211
Årets resultat	-2 164 707
Totalt	-5 742 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	93 024
Balanseras i ny räkning	-5 835 942
Totalt	-5 742 918

?

4 (12)

 P

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 845 084	4 837 579
Summa Rörelseintäkter		4 845 084	4 837 579
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 141 376	-1 991 723
Avskrivningar	4	-3 657 093	-3 611 844
Administration och förvaltning	5	-385 891	-405 600
Summa Rörelsekostnader		-6 184 360	-6 009 167
RÖRELSERESULTAT		-1 339 276	-1 171 588
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-825 431	-856 890
Summa Finansiella poster		-825 431	-856 777
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 164 707	-2 028 365
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 164 707	-2 028 365
ÅRETS RESULTAT		-2 164 707	-2 028 365

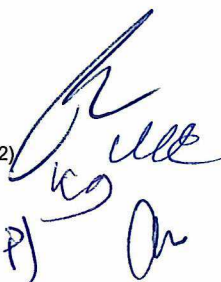
2

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	425 071 713	428 276 312
Pågående nyanläggningar	9	0	430 200
Summa materiella anläggningstillgångar		425 071 713	428 706 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		425 071 713	428 706 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 029	8 324
Övriga fordringar		3 356	7 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 448	117 979
Summa kortfristiga fordringar		144 833	133 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 638 551	2 406 200
Summa kassa och bank		2 638 551	2 406 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 783 384	2 540 098
SUMMA TILLGÅNGAR		427 855 097	431 246 610

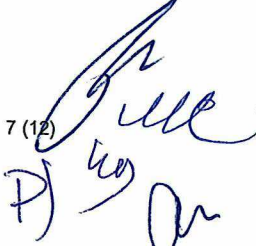
2

6 (12)

 PJ
 Or

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		367 030 000	367 030 000
Fond för yttre underhåll		93 024	93 024
Summa bundet eget kapital		367 123 024	367 123 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 578 211	-1 549 846
Årets resultat		-2 164 707	-2 028 365
Summa fritt eget kapital		-5 742 918	-3 578 211
SUMMA EGET KAPITAL		361 380 106	363 544 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	65 620 000	66 870 000
Summa långfristiga skulder		65 620 000	66 870 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		159 198	150 132
Skatteskulder		0	45 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		695 793	635 726
Summa kortfristiga skulder		854 991	831 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		427 855 097	431 246 610

2

7 (12)
P)  An

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	120 år
Passagesystem	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2019	2018
Arsavgifter		
Bostäder	3 896 895	3 882 212
Garage och p-platser	518 400	513 600
	4 415 295	4 395 812
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	0	7 735
Andrahandsupplåtelseavgifter	0	4 479
Överlåtelseavgifter	0	11 380
	0	23 594
Debiterade vatten och energikostnader	428 390	418 161
Andra intäkter	1 400	13
Totalt nettoomsättning	4 845 085	4 837 580

2

Not 3. Operativ drift och underhåll	2019	2018
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	511 699	465 415
Uppvärmning	300 710	270 137
Vatten	200 907	345 345
Sophämtning	76 338	53 519
	1 089 654	1 134 416
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	0	4 265
Obligatoriska service och besiktningkostnader	13 850	2 260
Brandskydd	0	7 301
	13 850	13 826
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	161 215	183 866
Trädgårdsskötsel	130 294	131 412
Snöröjning	29 888	16 326
Bevakningskostnader	31 368	71 124
	352 765	402 728
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	246 675	243 681
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 930	40 830
Övriga driftkostnader	168 394	53 846
	204 324	94 676
Reparation		
Byggnad	88 221	45 935
Portar och lås	0	13 725
Hiss	25 052	23 941
Installationer	0	18 795
	113 273	102 396
Underhåll		
Byggnad	120 836	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 141 376	1 991 723

Not 4. Avskrivningar	2019	2018
Byggnader och markanläggningar	3 657 093	3 611 844
Totalt avskrivningar	3 657 093	3 611 844

✓

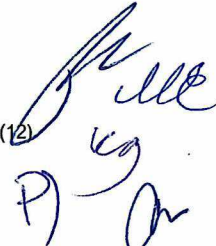
[Handwritten signature]
A) *[Handwritten signature]*
an

Not 5. Administration och förvaltning	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	112 217	119 592
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	80 769	93 324
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	75 425	61 460
Revision		
Revisionsarvode	25 625	20 000
Kommunikation		
Övrig kommunikation	10 770	33 678
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	81 087	77 547
Totalt administration och förvaltning	385 891	405 600

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
Ränta från bank och avräkningskonto	0	113
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	113

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	825 041	856 890
Räntekostnader skattekonto	390	0
	825 431	856 890
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	825 431	856 890

7

10 (12)


Not 8. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	435 500 000	435 500 000
Omklassificeringar	452 494	0
Utgående anskaffningsvärden	435 952 494	435 500 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 223 688	- 3 611 844
Årets avskrivningar	- 3 657 093	- 3 611 844
Utgående avskrivningar	-10 880 781	-7 223 688
Redovisat värde vid årets slut	425 071 713	428 276 312
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	150 593 000	127 083 000
Taxeringsvärde mark	137 000 000	94 000 000
	287 593 000	221 083 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	287 593 000	221 083 000
	287 593 000	221 083 000

Not 9. Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	430 200	0
Inköp	22 294	430 200
Omklassificeringar	-452 494	0
Utgående anskaffningsvärden	0	430 200
Utgående balans	0	430 200

Passagesystemet färdigställdes i början av året.

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,02 %	19 906 667	21 156 667
Nordea	2022-01-12	1,68 %	22 856 666	22 856 666
Nordea	2020-01-15	1,02 %	22 856 667	22 856 667
Summa skulder till kreditinstitut			65 620 000	66 870 000

Not 11. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		
Fastighetsinteckningar	68 570 000	68 570 000
Summa:	68 570 000	68 570 000
Eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventalförpliktelser	0	0
Summa:	0	0

✓

[Handwritten signatures and initials]

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 7/5 2020



Christina Takman



Kristina Groth Zabel



Frida Wallsbeck



Per Jönsson



Erik Westervind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-11
Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lumaparken, org.nr 769629-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lumaparken för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 upptäcka 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lumaparken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1/5 2020

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor