

Årsredovisning 2019

BRF LIDKÖPINGSVÄGEN 2527 769617-4338

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 2007-09-24.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Adjunkten 3 på adressen Lidköpingsvägen 27 i Johanneshov. Föreningen har 13 lägenheter om totalt 674 kvm. Byggnaden värms upp med fjärrvärme från Fortum.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Klara Gustafsson	Ordförande
Peter Börjesson	Ledamot
Elias Drakenberg	Ledamot
Walter Helén	Ledamot
André Salem	Ledamot
Caroline Gustafsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Britt-Marie Winther Revisor Winthers Revisionsbyrå AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Planerade underhåll

Under 2019 upprättades en ny underhållsplan för fastigheten som sträcker sig till 2048. För 2020 planeras större insatser i linje med underhållsplan, bland annat renovering av fönster.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ekonomi

Föreningen amorterar på årsbasis 18000 kronor och förutsatt fortsatt låg ränta kommer kassaöverskott att amorteras för att på lång sikt kunna undvika onödiga avgiftshöjningar och ha utrymme för lån till att finansiera reparationer och underhåll.

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört 2 städdagar, en på våren och en på hösten.

Genomfört åtgärder efter OVK, ändrat från självdrag till frånluft med installation av större fläktar på tak och justering av ventiler och ventilation i alla lägenheter.

Luftat alla element i fastigheten och justerat tryck i expansionskärl, mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	607	567	559	557
Resultat efter fin. poster	-98	-11	35	-50
Soliditet, %	64	64	64	63
Yttre fond	307	273	239	206
Taxeringsvärde	15 000	11 200	11 200	11 200
Bostadsyta, kvm	674	674	674	674
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	756	711	711	711
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 853	6 926	6 953	6 979
Genomsnittlig skuldränta, %	1,63	1,72	1,74	1,80
Belåningsgrad, %	36,09	36,31	36,28	36,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	8 281	-	-	8 281
Upplåtelseavgifter	860	-	-	860
Fond, yttre underhåll	273	-	34	307
Balanserat resultat	-849	-11	-34	-894
Årets resultat	-11	11	-98	-98
Eget kapital	8 554	0	-98	8 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-894
Årets resultat	<u>-98</u>
Totalt	-991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	45
Att från yttre fond i anspråk ta	-88
Balanseras i ny räkning	<u>-949</u>
	-991

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		607	567
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		607	569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-439	-343
Övriga externa kostnader	8	-61	-65
Personalkostnader	9	-57	-20
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72	-72
Summa rörelsekostnader		-629	-500
Rörelseresultat		-22	69
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-76	-81
Summa finansiella poster		-76	-81
Resultat efter finansiella poster		-98	-11
Årets resultat		-98	-11

AS

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 768	12 828
Maskiner och inventarier	12	21	33
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 789</u>	<u>12 861</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>12 789</u>	<u>12 861</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	6
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48	50
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>53</u>	<u>56</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		480	534
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>480</u>	<u>534</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>533</u>	<u>590</u>
Summa tillgångar		<u>13 322</u>	<u>13 451</u>



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 141	9 141
Fond för yttre underhåll		307	273
Summa bundet eget kapital		9 447	9 414
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-894	-849
Årets resultat		-98	-11
Summa fritt eget kapital		-991	-860
Summa eget kapital		8 456	8 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 601	4 650
Summa långfristiga skulder		4 601	4 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18	18
Leverantörsskulder		87	80
Skatteskulder		35	34
Övriga kortfristiga skulder		17	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	107	99
Summa kortfristiga skulder		265	247
Summa eget kapital och skulder		13 322	13 451

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lidköpingsvägen 2527 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:

Byggnad	0,3 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	4	5
Hysesintäkter, p-platser	93	83
Årsavgifter, bostäder	510	479
Övriga intäkter	0	2
Summa	607	569

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	0	23
Fastighetsskötsel	0	6
Städning	30	0
Trädgårdsarbete	0	4
Summa	30	33

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	17	17
Summa	17	17

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
OVK åtgärder	88	0
Summa	88	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	32	32
Sophämtning	13	7
Uppvärmning	139	136
Vatten	23	23
Summa	207	198

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	16	16
Fastighetsskatt	18	17
Kabel-TV	14	14
Tomträttsavgälder	49	49
Summa	97	96

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	36	21
Revisionsarvoden	11	11
Övriga förvaltningskostnader	14	32
Summa	61	65

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	5	5
Styrelsearvoden	15	15
Övriga arvoden	38	0
Summa	57	20

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	76	80
Summa	76	81

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 406	13 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 406	13 406
Ingående ackumulerad avskrivning	-578	-518
Årets avskrivning	-60	-60
Utgående ackumulerad avskrivning	-638	-578
Utgående restvärde enligt plan	12 768	12 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 000	6 200
Taxeringsvärde mark	8 000	5 000
Summa	15 000	11 200

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61	61
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61	61
Ingående ackumulerad avskrivning	-27	-15
Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-39	-27
Utgående restvärde enligt plan	21	33

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	19	18
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	4	4
Räntor	3	3
Städning	-3	0
Tomträtt	12	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
Summa	48	50

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	1,51 %	2 370	2 370
Stadshypotek	2020-01-24	1,70 %	156	178
Stadshypotek	2022-10-30	1,76 %	2 094	2 120
Summa			4 619	4 668
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			18	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	51	48
Löner	15	15
Sociala avgifter	5	5
Uppvärmning	19	19
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	10
Summa	107	99

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 990	4 990
Summa	4 990	4 990

Handwritten signature

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 22
Ort och datum



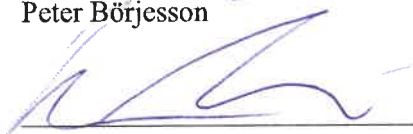
Klara Gustafsson
Ordförande



Peter Börjesson



Elias Drakenberg



Walter Helén



André Salem

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 27



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lidköpingsvägen 2527

Org.nr 769617-4338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidköpingsvägen 2527 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 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lidköpingsvägen 2527 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 27 april 2020



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor