

Årsredovisning för  
**Brf Lemuren 36**  
769604-7831

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-11        |
| Övriga noter                 | 11          |
| Underskrifter                | 12          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Lemuren 36 (769604-7831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## **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 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Heimdall 28 i Stockholms kommun omfattande adressen Frejgatan 36A. Huset uppfördes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 25    | lägenheter, bostadsrätt | 847             |
| 0     | lägenheter, hyresrätt   | 0               |
| 0     | lokaler, bostadsrätt    | 0               |
| 0     | lokaler, hyresrätt      | 0               |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-22. På stämman deltog femton medlemmar.

Styrelsen har under året utgjorts av:

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Patrik Hallberg | Ordförande                    |
| Fredrik Bubere  | Kassör                        |
| Carl Stålhjem   | Ledamot                       |
| Emma Kalzén     | Sekreterare                   |
| Sam Ekman       | Ledamot (Avgick pga flytt)    |
| Mia Hertzberg   | Ledamot (Avgick pga flytt)    |
| Saga Eklund     | Suppleant                     |
| Amr Balah       | Suppleant (avgick under året) |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Hallberg, Carl Stålhjem. Dock enbart om ersättare finns.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Kulander, vald vid föreningsstämman.  
Valberedningen har utgjorts av Michael Grünberger.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd  |
|------|---|
| 2008 | Fasader samt fönster och balkonger                  |
| 2005 | Trappuppgången                                      |
| 2014 | Ny port med koddosa                                 |
| 2016 | Renovering soprum                                   |
| 2016 | OVK godkänd   |
| 2017 | Taksäkerheten uppdaterad                            |
| 2019 | Målning och renovering av fönster och balkongdörrar |

Ingen avgiftsförändring har skett sedan 2015. I början av 2019 höjdes avgifterna med 15% för att stärka och framtidssäkra föreningens redan goda ekonomi. Därmed finns inga ytterligare höjningar planerade.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med underhållsplanen ligger till grund för de flesta större åtgärderna. Under 2019 genomfördes en utförlig målning och renovering av husets samtliga fönster och balkongdörrar, enligt plan. Dock var väldigt många karmar i undermåligt skick, dvs röta. Detta pga slarvig renovering vid förra tillfället. Detta gav en fördyring på projektet med 215.000kr. Nu har vi dock 10 års garanti med besiktning innan garanti löper ut.

Vi hade en stormskada från Alfrida som ej upptäcktes direkt. Först när grannfastigheten (36) genomförde en takrenovering så hittade man delar från vårt tak hos dem.

I övrigt har inga större arbeten gjorts under året.

Under hösten inleddes arbetet med att ta in offerter på renovering av trappuppgång, hiss mm. Detta resulterad i att Stork Housing fick projektet. De i sin tur anlitar olika entreprenörer. Arbetet påbörjades i slutet januari 2020 och beräknades till 7 veckor. Vi återkommer till slutresultatet efter slutfört arbete.

I samband med detta tog föreningen ytterligare ett lån om 600.000kr hos Handelsbanken för att finansiera ovan åtgärder.

### Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar 32 stycken.  
Antalet överlåtelse under året har uppgått till fyra stycken.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Woxberg Fastighetsservice AB

## **Ekonomi**

### **Flerårsöversikt**

|                                  | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 676         | 598         | 599         | 598         |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -510        | -79         | -184        | -437        |
| Soliditet (%)                    | 76%         | 78%         | 78%         | 82%         |

**Förändringar i eget kapital**

|   | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 12 965 118           | 5 779 680                    | -                              | -5 358 313             | -78 813           | 13 307 673        |
| <i>Resultatdisposition enl<br/>föreningsstämman</i> |                      |                              |                                |                        |                   |                   |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll        |                      |                              | -                              | -                      |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                      |                              |                                | -78 812                | 78 813            |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                              |                                |                        | -509 604          | -509 605          |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>12 965 118</b>    | <b>5 779 680</b>             | <b>-</b>                       | <b>-5 437 125</b>      | <b>-509 604</b>   | <b>12 798 068</b> |

**Resultatdisposition**

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <b>Förslag till resultatdisposition</b>                                  |                    |
| Balanserat resultat  | -5 437 125         |
| Årets resultat   | -509 605           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-5 946 730</b>  |
| <br>   |                    |
| Avsättning till yttre fond (motsvarande 0,3% av fastighetens tax. värde) | 93 600             |
| Uttag ur yttre fond  | -                  |
| Balanseras i ny räkning  | -6 040 330         |
| <b>Summa</b>   | <b>-5 946 730</b>  |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 675 629                           | 598 218                           |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | -                                 | 17 125                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>675 629</b>                    | <b>615 343</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3          | -905 037                          | -421 102                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -6 905                            | -6 905                            |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -53 038                           | -53 219                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -166 296                          | -166 296                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 131 276</b>                 | <b>-647 522</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-455 647</b>                   | <b>-32 179</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 147                               | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -54 104                           | -46 634                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-53 957</b>                    | <b>-46 634</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-509 604</b>                   | <b>-78 813</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-509 604</b>                   | <b>-78 813</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-509 604</b>                   | <b>-78 813</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 16 487 803        | 16 654 099        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 16 487 803        | 16 654 099        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 16 487 803        | 16 654 099        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | -                 | 6 552             |
| Övriga fordringar                              |            | 17 848            | 14 720            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 2 720             | 1 672             |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 20 568            | 22 944            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   | 7          |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 339 440           | 374 416           |
| Summa kassa och bank                           |            | 339 440           | 374 416           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 360 008           | 397 360           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 16 847 811        | 17 051 459        |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 18 744 798        | 18 744 798        |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 18 744 798        | 18 744 798        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -5 437 125        | -5 358 313        |
| Årets resultat                               |            | -509 604          | -78 813           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -5 946 729        | -5 437 126        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>12 798 069</b> | <b>13 307 672</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 3 935 751         | 3 602 943         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 3 935 751         | 3 602 943         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              |            | 8 392             | 8 392             |
| Leverantörsskulder                           |            | 24 407            | 50 563            |
| Skatteskulder                                |            | 17                | -                 |
| Övriga skulder                               |            | -                 | 1 500             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 81 175            | 80 389            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 113 991           | 140 844           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>16 847 811</b> | <b>17 051 459</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i>          | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|---------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                               | 0,5%            | (0,5%)              |
| Förbättringsåtgärder byggnader        | 5%              | (5%)                |
| Stambyte                              | 2,5%            | (2,5%)              |
| Standardförbättringar inkl tvättstuga | 10%             | (10%)               |

#### 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.

#### 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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Årsavgifter                            | 656 447        | 590 067        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 184          | 8 142          |
| Övriga hyresintäkter                   | 14 998         | 9              |
|  | <u>675 629</u> | <u>598 218</u> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                |                |
| Fastighetsskötsel                                | 29 724         | 35 494         |
| Städning   | 24 283         | 26 307         |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 13 815         | 4 202          |
| Reparationer                                     | 535 265        | 28 862         |
| El   | 26 880         | 28 057         |
| Uppvärmning                                      | 133 556        | 135 862        |
| Vatten   | 20 197         | 23 786         |
| Sophämtning                                      | 11 851         | 14 792         |
| Försäkringspremie                                | 11 245         | 12 041         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 34 425         | 33 425         |
| Övriga fastighetskostnader                       | 2 749          | 12 320         |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 6 690          | 6 545          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 50 322         | 50 856         |
| Panter och överlåtelser                          | -              | 5 005          |
| Övriga externa tjänster                          | 4 035          | 3 548          |
|  | <u>905 037</u> | <u>421 102</u> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                |
|  |                |                |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <u>905 037</u> | <u>421 102</u> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2019         | 2018         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Porto / Telefon | 1 905        | 1 905        |
| Revisionarvode  | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa</b>    | <u>6 905</u> | <u>6 905</u> |

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2019          | 2018          |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 40 000        | 39 300        |
| Sociala kostnader | 13 038        | 13 919        |
|                   | <u>53 038</u> | <u>53 219</u> |

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkningen

### Not 6 Byggnader och mark

|  | 2019-12-31               | 2018-12-31               |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                          |                          |
| Vid årets början                               |                          |                          |
| -Byggnad                                       | 7 844 303                | 7 844 303                |
| -Ombyggnad                                     | 4 236 051                | 4 236 051                |
| -Mark  | 7 240 895                | 7 240 895                |
|  | <u>19 321 249</u>        | <u>19 321 249</u>        |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                          |                          |
| -Vid årets början                              | -2 667 150               | -2 500 854               |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -166 296                 | -166 296                 |
|  | <u>-2 833 446</u>        | <u>-2 667 150</u>        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b><u>16 487 803</u></b> | <b><u>16 654 099</u></b> |

### Taxeringsvärde

|           |          |                   |
|-----------|----------|-------------------|
| Byggnader |          | 8 200 000         |
| Mark      |          | 14 200 000        |
|           | <u>-</u> | <u>22 400 000</u> |

### Not 7 Kassa och bank

|                                  | 2019-12-31            | 2018-12-31            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sparkonto                        | -                     | 13 159                |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 339 440               | 361 257               |
| <b>Summa</b>                     | <b><u>339 440</u></b> | <b><u>374 416</u></b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånenummer                       | Konvertering/<br>Slutbetalning | Gällande<br>räntesats | Skuldbelopp<br>2019-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2018-12-31 |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Samtliga lån hos Stadshypotek AB |                                |                       |                           |                          |                           |
| 7832883519                       |                                | 1,30%                 | 481 250                   | -5 000                   | 486 250                   |
| 78328818563                      |                                | 1,30%                 | 758 105                   | -2 592                   | 760 697                   |
| 78328842156                      |                                | 1,55%                 | 1 400 000                 |                          | 1 400 000                 |
| 78328867711                      |                                | 1,55%                 | 100 000                   |                          | 100 000                   |
| 78328915749                      |                                | 1,33%                 | 854 788                   | -9 600                   | 864 388                   |
| 78328170983                      |                                | 1,30%                 | 350 000                   |                          | -                         |
|                                  |                                |                       | <b>3 944 143</b>          |                          | <b>3 611 335</b>          |
| Kortfristig del av låneskuld     |                                |                       | -8 392                    |                          | -8 392                    |
|                                  |                                |                       | <b>3 935 751</b>          | <b>-17 192</b>           | <b>3 602 943</b>          |

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

|  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar   | -          | -          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 10 Eventualförpliktelser

|                                    | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2020 105/11



Patrik Hallberg  
Ordförande



Emma Kalzén  
Sekreterare

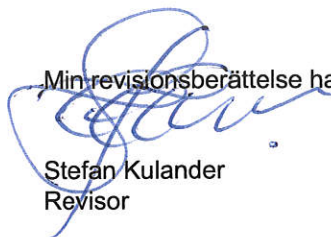


Carl Stålhem  
Styrelseledamot



Fredrik Båbère  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 / 04-21



Stefan Kulander  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Lemuren 36

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Lemuren 36 för år 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Färjestaden den 21/4 2020



Stefan Kulander