

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lustigkullan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Pontus Follinger	Ordförande
Marja-Leena Kyllikki Aalto	Ledamot
Madeleine Annemo Hansson	Ledamot
Jonas Hellström	Ledamot
Helena Amanda Matilda Markstedt	Ledamot
Emelie Stål	Ledamot

Bo Isac Ingfeldt	Suppleant
Erik Sebastian Viklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

#### Valberedning

Anna Reimar	Sammanställande
Marlene Strand	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-23. Extra stämma med anledning av nyval suppleanter.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-02. Extra stämma med anledning av ny revisor samt upprättande av kakelugnsfond.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ratten 5	2009	Stockholm
Stockholm Ratten 7	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.

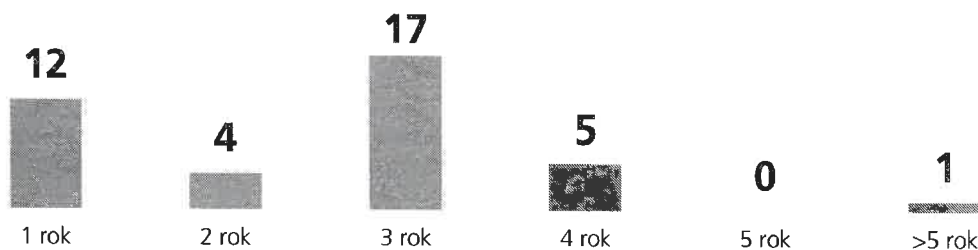
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 640 m<sup>2</sup>, varav 2 242 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 398 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gröna liljan	100 m <sup>2</sup>	2020-10-01
Bonitas	72 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Johansson Licht	28 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Folk och form	75 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Källarlokal i 4:an 6002	57 m <sup>2</sup>	2022-09-30
HIG Access	10 m <sup>2</sup>	2022-12-30
Källarlokal 25:an 6032	26 m <sup>2</sup>	2023-01-31
Källarlokal 25:an 6034	30 m <sup>2</sup>	2021-01-31
Källarlokal i 25:an 6012	10 m <sup>2</sup>	-
Gårdslokal vid tvättstugan (outhyrd på grund av terrassenovering)	12 m <sup>2</sup>	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*Handwritten signatures and initials:*  
A blue arrow pointing left.  
JL  
E.P.  
AM  
HM

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny hiss installerad i 4:an	2020	
Takfläktar installerade Ratten 5, 7	2020	
Upprättat ny nödutgång för lokal.	2020	Nödutgång för Gröna Liljan då dagverksamhet kräver detta och pga. av ny terrass utan nedgångsmöjlighet.
Ny källarnedgång i 27:an, installation av ny dörr.	2020	
Rökgasfläktar installerat Ratten 7	2020	
Terrassrenovering genomförd	2020	
Byte av belysning i källare 25:an, 27:an	2020	
OVK-besiktning	2020	Genomfört och Godkänd i Ratten 5, Ratten 7 kräver åtgärd för att få godkänt.
Injustering av värmesystemet	2020	Injustering av pump samt test genomfört i 1st lgh.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering Tvättstuga	2021	
Byte av belysning i samtliga trapphus	2021	Ålderdomlig belysning, svårt att byta ut armaturer när de går sönder. Ska bytas till belysning med rörelsedetektor. Offerter inhämtade.
Fönsterrenovering trapphus	2022	Vid uppdatering av underhållsplanen framkom att dessa fönster behöver målas om/renoveras. Offerter inhämtade.
Relining av stammar	2022	För att undvika ett stambyte relinar vi alla stammar och på så sätt "köper" vi oss tid att spara pengar till ett stambyte
Omläggning tak Lustigkullav. 4	2023	4ans tak behöver bytas inom ca 5 år. Besiktning av taket genomförd
Fasadrenovering	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Gröndals Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel och snöskottning
DO Plåtslageri	Takskottning
Bro Bålsta städarna	Städning
Driftia	Fastighetsskötsel

### Övrig information

Styrelsejobbet har påverkats av pågående pandemi och därav inte kunnat upprätthålla den standard vi vill.

### Föreningens ekonomi

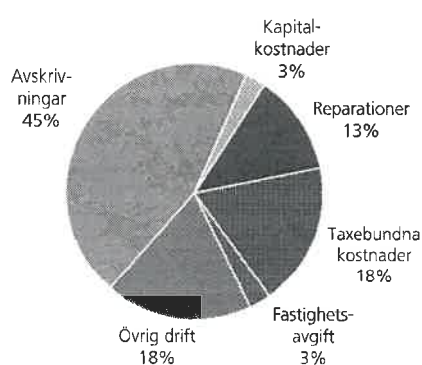
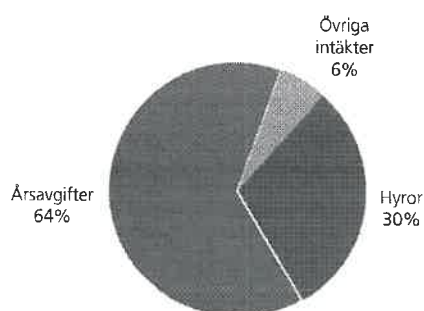
Pågående arbete kring att upprätta en ekonomisk budget, 20år framåt.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 282 024</b>	<b>1 796 208</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 113 044	1 888 905
Finansiella intäkter	1 478	1 904
Balkongfond	39 120	39 120
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	227 252
	<b>2 153 642</b>	<b>3 657 182</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 573 432	2 211 103
Finansiella kostnader	72 603	89 819
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 812 372	838 071
Ökning av kortfristiga fordringar	13 281	32 373
Minskning av kortfristiga skulder	6 652	0
	<b>3 478 340</b>	<b>3 171 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>957 326</b>	<b>2 282 024</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 324 698</b>	<b>485 816</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten notes and signatures)*  
 JH  
 G.P.  
 MM  
 AX  
 Q

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har hållit 2st extra stämmor under året var av den första med nyval av suppleanter pga. avflytt. Den andra gjordes då styrelsen beslutat att byta revisor samt upprättande av kakelugnsfond. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har under året givit lokalhyresgäster 16 771:- i rabatt under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	603	588	501	491
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 574	1 372	1 348	1 257
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 099	4 099	2 920	2 920
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	31	32	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	151	160	158
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	34	49	50
Soliditet (%)	82	82	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-894	-1 299	-542	-722
Nettoomsättning (tkr)	1 982	1 889	1 882	1 820

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 242 m<sup>2</sup> bostäder och 398 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 826 671	0	0	43 826 671
Upplåtelseavgifter	3 648 831	0	0	3 648 831
Kapitaltillskott	2 599 416	0	0	2 599 416
Fond för yttre underhåll	422 604	164 169	-129 305	387 740
Balkongfond	156 480	39 120	0	117 360
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>50 654 002</b>	<b>203 289</b>	<b>-129 305</b>	<b>50 580 018</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 553 692	-164 169	-1 169 643	-4 219 880
Årets resultat	-894 190	-894 190	1 298 948	-1 298 948
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 447 882</b>	<b>-1 058 359</b>	<b>129 305</b>	<b>-5 518 828</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 206 120</b>	<b>-855 070</b>	<b>0</b>	<b>45 061 190</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' and various initials like 'P', 'M', 'W', 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z'.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-894 190
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 389 523
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 169
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 447 882</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	4 819
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 443 063</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 981 674	1 888 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 370	30
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 113 044</b>	<b>1 888 905</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 405 425	-1 845 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 861	-295 777
Personalkostnader	Not 6	-67 147	-70 199
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-911 382	-888 836
Jämförelsestörande poster		-451 295	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 936 109</b>	<b>-3 099 939</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-823 065</b>	<b>-1 211 033</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		1 478	1 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 603	-89 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 125</b>	<b>-87 914</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-894 190</b>	<b>-1 298 948</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-894 190</b>	<b>-1 298 948</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	53 012 066	51 813 856
Pågående byggnation	Not 9	0	748 515
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 012 066</b>	<b>52 562 371</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 012 066</b>	<b>52 562 371</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 745	339
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	773 627	817 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 094	36 166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>841 466</b>	<b>854 328</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		203 314	1 501 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>203 314</b>	<b>1 501 868</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 044 779</b>	<b>2 356 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 056 845</b>	<b>54 918 567</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 475 502	47 475 502
Kapitaltillskott		2 599 416	2 599 416
Fond för yttre underhåll	Not 12	422 604	387 740
Balkongfond		156 480	117 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 654 002</b>	<b>50 580 018</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 553 692	-4 219 880
Årets resultat		-894 190	-1 298 948
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 447 882</b>	<b>-5 518 828</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 206 120</b>	<b>45 061 190</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	9 190 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 190 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 190 000	0
Leverantörsskulder		227 771	331 443
Skatteskulder		9 056	6 967
Övriga skulder		12 103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	411 795	328 967
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 850 725</b>	<b>667 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 056 845</b>	<b>54 918 567</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	115 år	115 år
Stomkomplett. för.	55 år	55 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmesystem	75 år	75 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Hissar	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem.	25-80 år	80 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Fasader/balkonger	60 år	60 år
Fönster/dörrar, port	75 år	75 år
Yttertak	10-60 år	10-60 år
Utemiljö allmänt	20-25 år	25 år
Relining	20 år	20 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	1 351 656	1 318 689
	Hyror bostäder	101 975	101 975
	Hyror lokaler momspliktiga	318 379	248 678
	Hyror lokaler	205 918	195 509
	Hyror förråd	7 000	10 500
	Hysesrabatt	-16 772	0
	Varmvattenintäkter	2 898	0
	Vatten-/värmeintäkter	2 898	0
	Värmeintäkter	7 684	13 480
	Öresutjämnin	37	43
		<b>1 981 674</b>	<b>1 888 875</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	131 070	0
	Övriga intäkter	300	30
		<b>131 370</b>	<b>30</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	76 277	15 731
	Fastighetskötsel beställning	1 896	1 521
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	223 680
	Fastighetskötsel gård beställning	18 132	10 600
	Snöröjning/sandning	27 235	44 262
	Städning entreprenad	56 287	63 396
	Städning enligt beställning	0	2 149
	Mattvätt/Hyrmattor	16 564	18 188
	Sotning	30 564	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 603	0
	Hissbesiktning	4 552	4 328
	Gemensamma utrymmen	0	932
	Gård	6 688	7 938
	Serviceavtal	38 128	32 973
	Förbrukningsmateriel	3 036	545
	Teleport/hissanläggning	1 771	877
	Brandskydd	11 329	11 857
		<b>320 061</b>	<b>438 976</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 791	3 680
	Lokaler	46 214	1 136
	Tvättstuga	2 674	28 722
	Vind	0	17 009
	Entré/trapphus	13 247	0
	Lås	10 921	2 643
	VVS	117 207	45 644
	Värmeanläggning/undercentral	14 978	7 313
	Elinstallationer	50 298	12 735
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 192	1 300
	Hiss	83 999	244 563
	Mark/gård/utemiljö	0	19 322
	Vattenskada	35 826	176 502
		<b>381 346</b>	<b>560 570</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	129 305
	Elinstallationer	4 819	0
		<b>4 819</b>	<b>129 305</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 090	81 935
	Värme	378 003	398 897
	Vatten	54 078	51 518
	Sophämtning/renhållning	27 402	25 057
	Grovsopor	10 094	13 484
		<b>548 667</b>	<b>570 891</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 311	41 659
	Kabel-TV	4 169	3 249
	Bredband	21 092	17 642
		<b>65 571</b>	<b>62 551</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 961</b>	<b>82 833</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 405 425</b>	<b>1 845 126</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	368	0
	Tele- och datakommunikation	1 810	3 501
	Juridiska åtgärder	0	81 220
	Inkassering avgift/hyra	2 250	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	9 969	9 201
	Föreningskostnader	430	1 290
	Fritids- och trivselkostnader	644	3 904
	Förvaltningsarvode	66 860	65 827
	Administration	7 696	8 718
	Korttidsinventarier	3 750	0
	Konsultarvode	7 085	119 992
		<b>100 861</b>	<b>295 777</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	54 000	54 000
	Sociala kostnader	13 147	16 199
		<b>67 147</b>	<b>70 199</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	47 348	47 348
	Yttertak K3	216 641	216 641
	Fasader/balkonger K3	142 084	142 084
	Fönster/dörrar och portar K3	38 604	38 604
	Stomkomplettering förening K3	93 862	93 862
	Stamledningar VA K3	188 668	191 653
	Värmesystem K3	28 953	28 953
	Luftbehandlingssystem K3	14 856	14 856
	Förbättringar	6 472	6 472
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	7 257	7 257
	Hissar K3	67 600	57 567
	Utemiljö allmänt K3	59 038	43 539
		<b>911 382</b>	<b>888 836</b>
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring vent. K3	451 295	0
		<b>451 295</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 183 609	57 094 053
	Nyanskaffningar	2 060 887	89 556
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 244 496</b>	<b>57 183 609</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 369 754	-4 480 918
	Årets avskrivningar enligt plan	-911 382	-888 836
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 281 136</b>	<b>-5 369 754</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 012 066</b>	<b>51 813 856</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 404 765	17 404 765
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 197 000	27 197 000
	Taxeringsvärde mark	27 526 000	27 526 000
		<b>54 723 000</b>	<b>54 723 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 800 000	51 800 000
	Lokaler	2 923 000	2 923 000
		<b>54 723 000</b>	<b>54 723 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-01-01 till 2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ventilation	120 999	748 515
	Ventilation, aktivering	-869 514	
	Hiss	451 462	
	Hiss, aktivering	-451 462	
	Renovering terrass + kringarbeten	1 239 910	
	Renovering terrass + kringarbeten, aktivering	-1 239 910	
		<b>0</b>	<b>748 515</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	18 994	18 995
	Momsavräkning	0	18 067
	Klientmedel hos SBC	754 028	780 156
	Fordringar	605	605
		<b>773 627</b>	<b>817 823</b>



<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	21 221	19 090
	Kabel-TV	0	833
	Tele- och datakommunikation	0	700
	Serviceavtal	14 194	11 133
	Bredband	5 085	4 410
	Bostadsrätternas medlemskap	5 520	0
	Städning/entreprenad	6 074	0
		<b>52 094</b>	<b>36 166</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	387 740	223 571
	Reservering enligt stadgar	164 169	164 169
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 305	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>422 604</b>	<b>387 740</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,790 %	9 190 000	9 190 000	2021-04-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 190 000</b>	<b>9 190 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 190 000	0	
			<b>0</b>	<b>9 190 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 190 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	0	4 726
El	11 563	8 167
Värme	50 477	54 254
Vatten	9 020	8 609
Sophämtning	6 850	6 271
Extern revisor	9 600	9 200
Arvoden	54 000	54 000
Sociala avgifter	16 967	16 967
Ränta	12 302	12 302
Avgifter och hyror	234 045	154 471
Snö/sand	6 970	0
	<b>411 795</b>	<b>328 967</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.



Je  
M  
A  
S  
P





---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18 / 5 2021



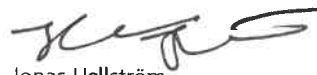
Pontus Follinger  
Ordförande



Marja-Leena Kyllikki Aalto  
Ledamot



Madeleine Annemo Hansson  
Ledamot



Jonas Hellström  
Ledamot



Helena Amanda Matilda Markstedt  
Ledamot



Emelie Stål Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Joakim Mattsson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lustigkullan, org.nr. 769616-0485

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lustigkullan för år 2020.

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 31 december 2020 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.

### 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lustigkullan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 19 / 5 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB