

Årsredovisning för  
**Brf Lampetten**  
769615-5121

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-24. Föreningens nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-09-26.

### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kapellet 11	2012	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1963 och består av 1 hus. Fastigheten är belägen på Järnväggsgatan 40/Espanan 14, Sundbyberg.

Byggnadens totalyta är enligt fastighetstaxeringen 2 207 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt och 3 lokaler och ett skyltskåp med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	1	15	-	-

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta kvm	Momspliktig	Löptid t o m	Kontraktstyp
Restauranglokal	22	ja	2023-07-01	3-årigt med förlängning
Butiksklokal	328	ja	2023-09-30	5-årigt med förlängning
Frisörsalong	145	ja	2023-02-29	3-årigt med förlängning
Skylltskåp	-	ej	2024-09-30	3-årigt med förlängning

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Tvättstuga  
Mangelrum  
Barnvagnsrum  
Cykelrum  
Garage  
Parkeringsplatser  
Yttre återvinningslokal till butiken

### Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
Stambyte	2013
Hissreovering	2014
Ommålning av yttertak	2014
Fönsterbyte	2015
Reparation av läckage på piskbalkong	2016
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016
Montering av nödbelysning i trapphus	2016
Nya tvättmaskiner i tvättstugan	2017
Nya kärl för hushållssopor på gården	2017
Asfaltering av gård efter borttagning av rabatt	2017
Ommålning av soprum	2017
Dörrbyte soprum	2017
Omläggning av tak vid fläktrum	2019
Renovering av tvättstuga inklusive ny armatur	2019
Ommålning av golv källarplan	2019
Stampolning	2019
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2019
Renovering av yttre återvinningslokal för butik	2019
Ny entréport	2020
Ny porttelefon	2020
Byte undercentral	2020
Upprustning och målning av plåtdörrar	2020
Ommålning väggar takterrass	2020
Spackling och ommålning av mur till garage	2020
Byte av fönster till garage	2020
Installation av fettavskiljare i Sushirestaurang	2020
Målning i hela trapphuset samt i pannrum källare	2021
Byte av armaturer i hela trapphuset	2021
Renovering av garagemur vid trappa	2021

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av EI & Fastighetsservice AB.

### Föreningens ekonomi

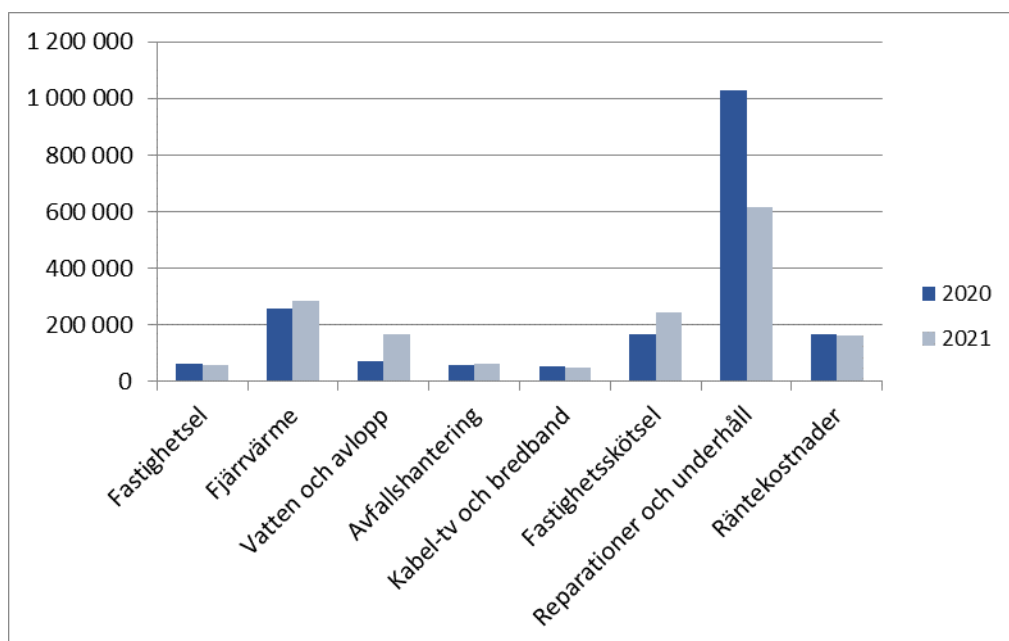
Föreningen har inte haft några anställda.

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Medlemsavgifterna har inte höjts under år 2021.

Föreningen har höjt hyran för hyresgästerna med 1,5 % år 2021.

Fördelning av väsentliga kostnader:



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret:**

- Föreningen har haft 2 städdagar, vår och höst.
- Extra amortering utav föreningens lån har skett under år 2021 med 1,4 mkr

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:**

- Beslut om att sänka avgifterna med 10 % from 1 jan 2022

**MEDLEMSINFORMATION**

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början: 34  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 5  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 4  
Antalet medlemmar vid årets slut: 35

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har under året delat ut 3 informationsblad till medlemmarna.

**Styrelsen**

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Peter Farendahl	Ledamot	
Marie Kindgren (fr o m 2021-05-27)	Ledamot	
Jan Minholm	Ledamot, vice ordförande	
Gunilla Rydquist	Ledamot	Utflyttad lämnat 2022-01-30
Daniel Ödquist	Ledamot, ordförande	
David Morén	Ledamot	
Marie Kindgren	Ledamot	
Ulla Löfquist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Morén  
Ulla Löfquist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision och Redovisning AB  
Per Lindblom, Allians Revision och Redovisning AB

Extern revisor  
Extern revisor

**Valberedning**

Staffan Lilja

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 kvm bostäder och 2 207 kvm totalyta.

Nyckeltal per bokslutsdagen, SEK	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 182 983	2 130 974	2 146 029	2 071 394	2 077 844
Resultat efter finansiella poster	-207 587	-416 480	38 593	536 087	-176 797
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	586	589	588	591	571
Lån/kvm totalyta	9 515	10 150	10 150	10 191	10 191
Soliditet, %**	65	64	64	64	64

\*Nyckeltalet stämmer inte riktigt mellan åren då bostadsrättsytan har ökat till följd av de upplåtelse som gjorts.

\*\*Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	38 534 281	4 856 974	212 438	-1 248 026	-416 480
Avsättning till underhållsfond			108 057	-108 057	
Föregående års resultat				-416 480	416 480
Årets resultat					-207 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 534 281</b>	<b>4 856 974</b>	<b>320 495</b>	<b>-1 772 563</b>	<b>-207 521</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust	
Ansamlad förlust	-1 772 563
Årets resultat	-207 522
<b>Totalt</b>	<b>-1 980 085</b>
Avsätts till underhållsfond	108 057
Uttag från underhållsfond (årets resultat)	-108 057
Balanseras i ny räkning	-1 980 085
<b>Totalt</b>	<b>-1 980 085</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 182 983	2 130 974
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 182 983</b>	<b>2 130 974</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drifts - och fastighetskostnader	2	-1 775 745	-1 943 639
Personalkostnader och arvoden	3	-60 784	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-393 340	-393 340
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 229 869</b>	<b>-2 379 033</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 886</b>	<b>-248 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		540	358
Räntekostnader	5	-161 175	-168 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 635</b>	<b>-168 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-207 521</b>	<b>-416 480</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-207 521</b>	<b>-416 480</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	61 836 169	62 229 509
Summa materiella anläggningstillgångar		61 836 169	62 229 509
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 836 169</b>	<b>62 229 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		449 076	452 053
Övriga fordringar		124 978	551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 558	74 486
Summa kortfristiga fordringar		656 612	527 090
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	1 595 525	2 807 294
Summa kassa och bank		1 595 525	2 807 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 252 137</b>	<b>3 334 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 088 306</b>	<b>65 563 893</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		38 534 281	38 534 281
Upplåtelseavgifter		4 856 974	4 856 974
Underhållsfond		320 495	212 438
Summa bundet eget kapital		43 711 750	43 603 693
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 772 563	-1 248 026
Årets resultat		-207 521	-416 480
Summa fritt eget kapital		-1 980 084	-1 664 506
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 731 666</b>	<b>41 939 187</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		21 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	10 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	-	12 400 000
Leverantörsskulder		352 367	247 319
Skatteskulder		212 756	210 132
Övriga skulder		132 131	108 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	659 386	658 346
Summa kortfristiga skulder		1 356 640	13 624 706
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 088 306</b>	<b>65 563 893</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-207 521	-416 480
Avskrivningar	393 340	393 340
	185 819	-23 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>185 819</b>	<b>-23 140</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-129 522	93 353
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	131 934	137 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>188 231</b>	<b>207 758</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Omklassificeringar av materiella anläggningstillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser		-
Inbetalda upplåtelseavgifter		-
Amortering av låneskulder	-1 400 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 400 000</b>	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 211 769</b>	<b>207 758</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 807 294</b>	<b>2 599 536</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 595 525</b>	<b>2 807 294</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Underhållsfond**

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>År</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Fastighetsförbättringar	20

Mark skrivs inte av.

## Not 1 Nettoomsättning

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	1 024 765	1 029 306
Hysesintäkter bostäder	323 092	322 118
Hysesintäkter lokaler och skyltplats	658 028	620 383
Hysesintäkter garage och p-platser	131 993	121 328
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	9 520	21 465
Övriga avgifter och intäkter	35 585	16 374
<b>Summa</b>	<b>2 182 983</b>	<b>2 130 974</b>

## Not 2 Drifts - och fastighetskostnader

	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	246 270	165 375
Löpande reparationer	152 882	61 784
Periodiskt underhåll	464 421	966 138
Fjärrvärme	285 951	257 925
Fastighetsel	58 746	63 862
Vatten	165 403	70 348
Sophämtning	63 656	56 551
Försäkringspremier	26 626	24 015
Kabel-tv	22 354	22 065
Bredband	28 369	32 440
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 858	105 898
Revisionsarvoden	20 403	18 792
Kameral förvaltning (avtal)	50 966	50 966
Övriga förvaltningskostnader	53 774	26 074
Överlåtelse, pantsättning - och andrahandsuthyrningsavgifter	7 429	6 802
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 885	695
Bankavgifter	3 473	4 099
Övriga kostnader	12 280	9 810
<b>Summa</b>	<b>1 775 746</b>	<b>1 943 639</b>

### Specificering löpande reparationer

Bostäder		2 593
Lokaler		1 960
Gemensamma utrymmen	9 806	1 400
Hiss	41 105	14 685
Installationer	86 217	30 129
<b>Summa</b>	<b>137 128</b>	<b>50 767</b>

### Specificering periodiskt underhåll

Material	24 333	
Lokaler	3 588	95 659
Gemensamma utrymmen	403 202	207 402
Hiss		24 724
Installationer	2 654	600 139
Markytor	1 243	3 606
Garage	29 401	34 608
<b>Summa</b>	<b>464 421</b>	<b>966 138</b>

### Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	47 400	32 000
Sociala kostnader	13 384	10 054
<b>Summa</b>	<b>60 784</b>	<b>42 054</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	382 558	382 558
Fastighetsförbättringar	10 782	10 782
<b>Summa</b>	<b>393 340</b>	<b>393 340</b>

### Not 5 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	158 942	167 934
Övriga räntekostnader	2 233	845
<b>Summa</b>	<b>161 175</b>	<b>168 779</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	38 471 416	38 471 416
-Årets investeringar	-	-
-Omklassificeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	38 471 416	38 471 416
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 731 870	-2 338 530
-Årets avskrivningar	-393 340	-393 340
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 125 210	-2 731 870
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 489 963	26 489 963
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 836 169</b>	<b>62 229 509</b>
Taxeringsvärde byggnad	21 317 000	21 317 000
Taxeringsvärde mark	23 100 000	23 100 000
<b>Summa</b>	<b>44 417 000</b>	<b>44 417 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	38 400 000	38 400 000
Taxeringsvärde lokaler	33 917 000	33 917 000
<b>Summa</b>	<b>72 317 000</b>	<b>72 317 000</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	23 216	23 216
Kameral förvaltning	13 029	12 741
Bostadsrätterna	5 240	5 190
Kabel-tv	5 752	5 588
Bredband	35 321	27 751
<b>Summa</b>	<b>82 558</b>	<b>74 486</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB	1 595 525	2 807 294
<b>Summa</b>	<b>1 595 525</b>	<b>2 807 294</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

SEB Lånenr	Räntesats % 2021-12-31	Räntesats % 2020-12-31	Slutbet dag	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
35778012	0,48	0,78	2024-04-28	11 000 000	12 400 000
35778020	0,75	0,75	2023-02-28	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>				<b>21 000 000</b>	<b>22 400 000</b>
Avgår kortfristig del				-	-22 400 000
<b>Varav långfristig del</b>				<b>21 000 000</b>	<b>-</b>

Lån som förfaller år 2023 och 2024 ska i sin helhet klassificeras som långfristiga. Lån vilka förfaller inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder enligt SRFU 8. Föreningen håller det för troligt att lånet kommer att förlängas i samband med lån förfaller.

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	524 717	536 828
Upplupna styrelsearvode och sociala avgifter	46 967	46 967
Fjärrvärme	43 602	32 232
Fastighetsel	7 000	5 518
Städning	3 600	3 600
Revisionsarvode	20 000	19 950
Bokslut och Årsredovisning	13 500	13 251
<b>Summa</b>	<b>659 386</b>	<b>658 346</b>

**Underskrifter**

Sundbyberg, den

Daniel Ödquist  
Ordförande

Peter Farendahl

Marie Kindgren

Jan Minholm  
Vice ordförande

David Morén

Revisorernas revisionsberättelse har lämnats den

Marie-Louise Ebbvik  
Auktoriserad revisor

Per Lindblom  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2022 17:28

SENT BY OWNER:

Alexander Grivas · 04.05.2022 17:40

DOCUMENT ID:

BkeLv0zLUc

ENVELOPE ID:

r1IDCfGL5-BkeLv0zLUc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Lampetten 2021 2022-04-26.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Morén da.moren@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 17:50 04.05.2022 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/02/1988) IP: 46.59.61.0
2. Patrick Daniel Ödquist daniel@odquist.com	Signed Authenticated	04.05.2022 17:59 04.05.2022 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/04/1970) IP: 83.187.189.86
3. Jan Gustav Minholm janminholm@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2022 19:46 04.05.2022 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/05/1955) IP: 217.213.139.77
4. Stig Peter Farendahl pfarendahl@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 07:45 05.05.2022 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/09/1960) IP: 80.216.206.60
5. MARIE KINDGREN mc.kindgren@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2022 16:45 04.05.2022 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/11/1959) IP: 66.102.9.168
6. Marie-Louise Ebbvik marie-louise.ebbvik@re-allians.se	Signed Authenticated	09.05.2022 17:09 05.05.2022 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/08/1966) IP: 79.138.95.89
7. PER LINDBLOM per.lindblom@re-allians.se	Signed Authenticated	09.05.2022 17:28 09.05.2022 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/11/1967) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed