

# Brf Lidköpingskulle 3

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Lidköpingskulle 3**  
769607-5162  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lidköpingskulle 3, 769607-5162, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-15 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johan Kaminsky	Ledamot	2019
Albin Olofsson	Ledamot	2019
Frej Lindström	Ledamot	2019
Johannes Göransson	Ledamot	2019
Joel Johannesson	Ledamot	2019
Jennifer Mcdonald	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Oskar Vågerö	Suppleant	2019
--------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Jan-Erik Forsberg, Projf Consulting AB	Extern revisor	2019
----------------------------------------	----------------	------

#### Valberedning

Marie Hedqvist		2019
----------------	--	------

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Lektorn 3 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 13 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1942. Fastigheten är belägen på Lidköpingsvägen 22-24.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok

13

Total bostadsarea: 624 kvm

Total lokalarea: 20 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst Yta

Lars Östring Måleri 20 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Smart Förvaltning AB

Frendi AB

Nomor

Ekonomisk förvaltning

Städavtal

EI-avtal avseende volym

Skadedjursbekämpning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 13 119 kr och planerat underhåll för 20 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2018, samt extra föreningsstämma 11 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2018 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.  
Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2015 då avgifterna sänktes med 12 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter	498	507	527	551
Resultat efter finansiella poster	0	43	-12	-412
Förändring av underhållsfond	46	64	63	63
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	89	114	60	-348
Soliditet %	68	45	44	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	747	747	747	797
Driftskostnad, kr / kvm	340	300	288	233
Ränta, kr / kvm	71	70	136	185
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	102	99	99	99
Lån, kr / kvm	5 607	8 633	8 865	8 941
Snittränta (%)	1,26	0,81	1,53	2,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Allmänt om verksamheten

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>6 154 341</b>	<b>269 500</b>	<b>-1 788 283</b>	<b>42 899</b>
Disposition enligt föreningsstämma			42 899	-42 899
Avsättning till underhållsfond		66 000	-66 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-20 000	20 000	
Årets upplåtelse	3 091 500			
Årets resultat				449
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 245 841</b>	<b>315 500</b>	<b>-1 791 384</b>	<b>449</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 745 384
Årets resultat före fondförändring	449
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-66 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 000
Summa över/underskott	-1 790 935

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 790 935**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	493 058	502 603
Övriga rörelseintäkter	2	5 335	4 779
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>498 393</b>	<b>507 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-252 216	-194 511
Övriga externa kostnader	6	-66 198	-90 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-134 666	-134 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-453 080</b>	<b>-419 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 313</b>	<b>87 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		723	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 587	-44 963
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 864</b>	<b>-44 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>449</b>	<b>42 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>449</b>	<b>42 899</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	9 631 913	9 758 020
Inventarier, maskiner och installationer	9	57 773	66 332
Summa materiella anläggningstillgångar		9 689 686	9 824 352
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 689 686	9 824 352
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		5	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	15 500	10 124
Summa kortfristiga fordringar		15 505	10 127
<b><i>Kassa och bank</i></b>	11	1 750 440	524 830
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 765 945	534 957
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 455 631	10 359 309

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 245 841	6 154 341
Underhållsfond		315 500	269 500
Summa bundet eget kapital		9 561 341	6 423 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 791 384	-1 788 283
Årets resultat		449	42 899
Summa fritt eget kapital		-1 790 935	-1 745 384
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 770 406</b>	<b>4 678 457</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	<i>12,13</i>	3 562 188	5 511 080
Summa långfristiga skulder		3 562 188	5 511 080
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>12,13</i>	48 892	48 892
Leverantörsskulder		25 261	34 970
Skatteskulder		1 621	21 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>14</i>	47 263	64 881
Summa kortfristiga skulder		123 037	169 772
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 455 631</b>	<b>10 359 309</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	45 313	87 863
Avskrivningar	134 666	134 668
	<b>179 979</b>	<b>222 531</b>
Erhållen ränta	723	-
Erlagd ränta	-45 587	-44 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>135 115</b>	<b>177 568</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 378	822
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-46 735	-51 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>83 002</b>	<b>126 776</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 091 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 091 500</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 948 892	-161 115
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 948 892</b>	<b>-161 115</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 225 610</b>	<b>-34 339</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>524 830</b>	<b>559 169</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 750 440</b>	<b>524 830</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad	200 år
Värmepump/kylanläggning	20 år
Stambyte	30 år
Fönsterrenovering	20 år
Inventarier	10 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	451 188	430 272
Hyror bostäder	-	31 440
Hyror lokaler	24 000	24 000
Hyror p-platser/garage	17 870	16 891
<b>Summa</b>	<b>493 058</b>	<b>502 603</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	3 396	3 360
Övriga intäkter	1 939	1 419
<b>Summa</b>	<b>5 335</b>	<b>4 779</b>

### Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 321	-
Värme, installationer	8 484	-
El, installationer	2 314	-
Klottersanering	-	1 294
<b>Summa</b>	<b>13 119</b>	<b>1 294</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	20 000	-
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	20 121	19 835
Städning	26 250	20 670
Besiktningkostnader	13 625	-
Förbrukningsmaterial	2 877	7 430
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 061	1 042
El	83 057	75 173
Vatten och avlopp	19 666	18 792
Avfallshantering	7 347	6 132
Fastighetsförsäkring	4 593	3 643
Tomträttsavgälder	40 500	40 500
<b>Summa</b>	<b>219 097</b>	<b>193 217</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	-	70
Förvaltningskostnader	54 765	52 661
Revision	9 375	12 488
Bankkostnader	558	263
Övriga externa tjänster	-	24 516
Övriga externa kostnader	1 500	343
<b>Summa</b>	<b>66 198</b>	<b>90 341</b>

## Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	126 107	126 109
Inventarier, maskiner och installationer	8 559	8 559
<b>Summa</b>	<b>134 666</b>	<b>134 668</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 056 095	11 056 095
	11 056 095	11 056 095
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>11 056 095</b>	<b>11 056 095</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 298 075	-1 171 966
	-1 298 075	-1 171 966
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 107	-126 109
	-126 107	-126 109
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 424 182</b>	<b>-1 298 075</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 631 913</b>	<b>9 758 020</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 631 913	9 758 020
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	10 000 000	10 000 000
Lokaler	274 000	274 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 274 000</b>	<b>10 274 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>5 178 000</i>	<i>5 178 000</i>

## Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	90 910	90 910
	90 910	90 910
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
	90 910	90 910
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 578	-16 019
	-24 578	-16 019
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 559	-8 559
	-8 559	-8 559
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-33 137</b>	<b>-24 578</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>57 773</b>	<b>66 332</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	15 500	10 124
	15 500	10 124

## Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	772 039	497 132
Sparkonto Nordea	27 698	27 698
Sparkonto Marginalen Bank	950 703	-
	1 750 440	524 830

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	48 892	48 892
Förfaller 2-5 år från balansdagen	195 568	195 568
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 366 620	5 315 512
	3 611 080	5 559 972

## Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	3 611 080	5 559 972
<b>Summa</b>	<b>3 611 080</b>	<b>5 559 972</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,05 %	191113	1 759 972		48 892	1 711 080
Nordea	-	-	1 900 000		1 900 000	0
Nordea	1,00 %	190916	1 900 000		-	1 900 000
			<b>5 559 972</b>	-	<b>1 948 892</b>	<b>3 611 080</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	842	2 035
Förutbetalda intäkter	26 504	40 411
Upplupna driftskostnader	-	12 935
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 417	-
	<b>47 263</b>	<b>64 881</b>

## Not 15 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 10 % from 190401.

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 542 000	6 542 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 542 000</b>	<b>6 542 000</b>


### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

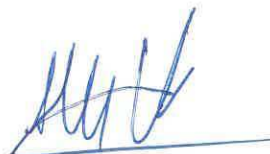


## Underskrifter

Stockholm 2019 -03-04



Johan Kaminsky



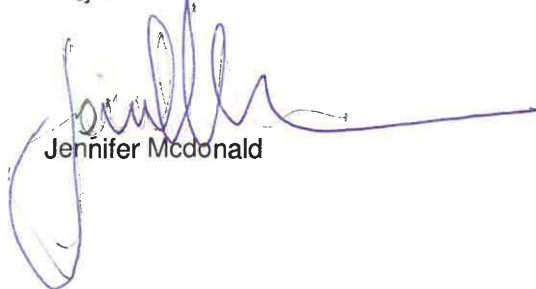
Albin Olofsson



Frej Lindström

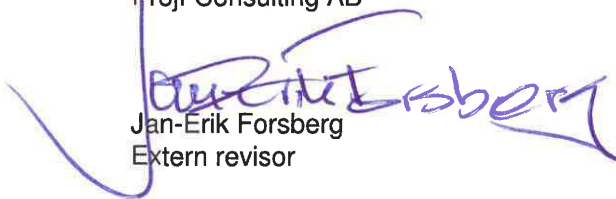


Johannes Göransson



Jennifer McDonald

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -03-06  
Projf Consulting AB



Jan-Erik Forsberg  
Extern revisor

**Till Föreningsstämman i BRF Lidköpingskulle 3**

**Org.nr 769607-5162**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Lidköpingskulle 3 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 mars 2019

  
Jan-Erik Forsberg  
Revisor



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

