

Årsredovisning
för
Brf Läslampan 2
769607-6657

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Läslampan 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-28.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Läslampan 2 Stockholm 2004-04-01.

Föreningens fastighet består av ett hus med 3 våningar med 20 bostadsrätter. Den totala boytan är 927 kvm. Fastigheten har en tomträtt med area om 992 kvm. Lokal 20 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF skadeförsäkring AB .

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 26 740 kr och per lägenhet med 1 337 kr för år 2018.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 16 050 000 kr varav byggnadsvärdet är 8 418 000kr och markvärde är 7 632 000 kr. Värdeår är 1963.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Bovera konsult AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Dygnet runt service fastighetsjour AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2019-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2004-02-29.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 796 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 48 150 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Holmgren Anna Östergren Christoffer Romland Lars Hafner Anita Gibe
-----------	--

Suppleant	Elsa Klein
-----------	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor Elias Haraldsson och revisorssuppleant Lars Erik Engberg
Allegretto Revision AB

Valberedning

Madeleine Eriksson
Mikael Ledin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dörr till cykelförrådet har satts upp i källargången. Källargången och hobbyrummet har utrustats med utrymningskyltar och brandsläckare. Genomgång av ventilation och rensning av ventilationskanaler har skett i lägenheterna. Värmeväxlaren har injusterats och fungerar väl. I källargången har all takarmatur bytts ut. Andrahandsuthyrning, lgh 15 och 18 samt lgh 1 under del av året. Styrelsen har beslutat en maxtid på två år för andrahandsuthyrning. Överlåtelse. Styrelsen har sett över föreningens ordningsregler och välkomstbrev. Smärre ändringar har gjorts, ny punkt Ventilation i ordningsreglerna. Alla boende har fått de uppdaterade dokumenten. Viktiga dokument för styrelsen har digitaliserats, lagts över i Google doc.

EB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 20 medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 antal överlåtelser. 3 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	738	740	746	745
Resultat efter finansiella poster	-108	-70	-189	-84
Soliditet (%)	74,72	74,85	74,41	74,50
Skuldränta (%)	1,65	1,91	2,03	2,37

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 964 457	1 170 550	291 501	-2 541 619	-69 512	10 815 377
Disposition av föregående års resultat:			48 150	-117 662	69 512	0
Årets resultat					-108 106	-108 106
Belopp vid årets utgång	11 964 457	1 170 550	339 651	-2 659 281	-108 106	10 707 271

CB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 659 280
årets förlust	-108 106
	-2 767 386

behandlas så att	
Avsättning yttrefond	48 150
i ny räkning överföres	-2 815 536
	-2 767 386

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

EW

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	738 262	739 941
Övriga rörelseintäkter		30 012	4 747
Summa rörelseintäkter		768 274	744 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-407 797	-338 271
Övriga externa kostnader	4	-97 877	-103 215
Personalkostnader	5	-44 867	-44 943
Avskrivningar	6	-263 385	-263 385
Summa rörelsekostnader		-813 926	-749 814
Rörelseresultat		-45 652	-5 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	143	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 597	-64 625
Summa finansiella poster		-62 454	-64 386
Resultat efter finansiella poster		-108 106	-69 512
Årets resultat		-108 106	-69 512

EA

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	13 233 160	13 469 299
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 172	57 418
Summa materiella anläggningstillgångar		13 263 332	13 526 717

Summa anläggningstillgångar

13 263 332

13 526 717

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	26 800	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 596	24 034
Summa kortfristiga fordringar		53 396	24 034

Kassa och bank

Kassa och bank		1 013 548	898 594
Summa kassa och bank		1 013 548	898 594
Summa omsättningstillgångar		1 066 944	922 628

SUMMA TILLGÅNGAR

14 330 276

14 449 345

CA

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 135 007	13 135 007
Fond för yttre underhåll		339 651	291 501
Summa bundet eget kapital		13 474 658	13 426 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 659 280	-2 541 619
Årets resultat		-108 106	-69 512
Summa fritt eget kapital		-2 767 386	-2 611 131
Summa eget kapital		10 707 272	10 815 377
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 358 000	3 429 000
Summa långfristiga skulder		3 358 000	3 429 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	72 000	72 000
Leverantörsskulder		48 469	26 286
Skatteskulder		53 540	26 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	90 995	80 121
Summa kortfristiga skulder		265 004	204 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 330 276	14 449 345

U

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

På grund av byte av ekonomisk förvaltare kan differenser förekomma för jämförelseåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	738 262	738 621
Hyror lokaler	0	1 320
	738 262	739 941

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	5 340	0
Trädgårdsskötsel	359	0
Kostnader i samband med städdagar	448	0
Systematiskt brandskyddsarbete	8 750	0
Reparationer	53 352	46 851
Trädgård och utemiljö	0	3 916
Fastighetsel	8 935	12 114
Uppvärmning	178 754	146 160
Vatten och avlopp	23 559	26 396
Avfallshantering	18 976	12 052
Försäkringskostnader	22 326	17 985
Tomträttsavgäld	65 400	65 400
Kabel-tv	2 738	7 034
Bredband	1 369	0
Förbrukningsinventarier	8 496	0
Förbrukningsmaterial	8 995	363
	407 797	338 271

CH

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	26 740	26 800
Datorkommunikation	1 334	0
Porto	403	0
Revisionsarvode	11 250	12 619
Ekonomisk förvaltning	23 177	23 196
Bankkostnader	2 898	2 709
Juridisk konsultation	18 000	0
Övriga poster	14 075	37 891
	97 877	103 215

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter	9 867	9 943
	44 867	44 943

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	16 521 763	16 521 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 521 763	16 521 763
Ingående avskrivningar	-3 052 464	-2 816 325
Årets avskrivningar	-236 139	-236 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 288 603	-3 052 464
Utgående redovisat värde	13 233 160	13 469 299
Taxeringsvärden byggnader	8 418 000	8 418 000
Taxeringsvärden mark	7 632 000	7 632 000
	16 050 000	16 050 000

GA

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 874	196 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 874	196 874
Ingående avskrivningar	-139 456	-112 210
Årets avskrivningar	-27 246	-27 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 702	-139 456
Utgående redovisat värde	30 172	57 418

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	26 800	0
	26 800	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	8 883	4 560
Tomträttsavgäld	16 350	16 350
Kabel-tv	1 363	1 369
Redovisning	0	1 755
	26 596	24 034

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Lån 55799	1,79	1 800 000	1 800 000
Lån 55802	0,990	1 630 000	0
Lån 38719		0	1 500 000
Lån 38727		0	201 000
Avgår kortfristig del		-72 000	-72 000
		3 358 000	3 429 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

60

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

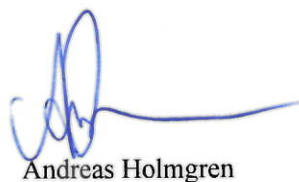
	2018	2017
Räntekostnader	1 569	4 450
Arvode revision	13 000	13 000
Sophantering	0	306
Fjärrvärme	23 148	14 200
El	0	1 000
Förutbetalda hyror	53 279	47 164
	90 996	80 120

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 507 000	5 507 000
	5 507 000	5 507 000

Stockholm 2019-03-29


Anna Östergren


Andreas Holmgren

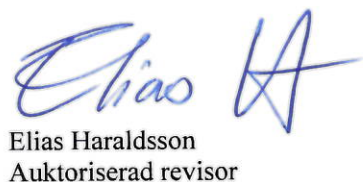

Christoffer Romland


Anita Gibe


Lars Hafner

Min revisionsberättelse har lämnats

8/4 2019


Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor