

Årsredovisning för

Brf Lampan 1

716419-3398

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Lampan 1 lämnar följande redovisning för verksamheten under Räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-04. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1990-04-05.

Föreningens stadgar antogs vid föreningsstämma 1985-10-11

Nya stadgar antogs senast vid extra föreningsstämma 2017-06-07. Vi använder Fastighetsägarnas mönsterstadgar som mall.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen.

Byggnadernas uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen äger fastigheten Lampan 1 i Stockholms kommun, som har två adresser: Åsögatan 198 och Ploggatan 1. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor	
Nybyggnadsår	1929
Lägenheter, bostadsrätt	3 293 kvm
Lägenheter, hyresrätt	0
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	290 kvm

Byggnadernas uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal och ett garage med hyresrätt. Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet i fastigheten, som är till för medlemmarna och deras gäster

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 maj 2019. 37 närvarade varav 22 var röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Rikard Boman (vald 2018 på 2 år)
Anne Lunde Dinesen (vald 2019, på 2 år)
Henrik Enquist (vald 2018 på 2 år)
Sara Herring (vald 2018 på 2 år) Lämnade styrelsen sept. 2019 p.g.a. flytt
Christer Sjödin (vald 2018 på 2 år)

Suppleant: Anna Strid (vald 2018 på 2 år)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Extern revisor

Börje Kraft, auktoriserad revisor ADD & SUBTRACT AB.

Valberedning

Jennie Abrahamsson (sammankallande) och Nancy Westman.

Medlemsinformation

Två av föreningens lägenheter har överlåtits under verksamhetsåret.

Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar.

Vid årets början var antalet medlemmar 70 stycken. Under året har två stycken tillkommit och tre stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 69 stycken.

Förvaltning

Förvaltningsområde	Företag
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning	Städcompagniet 56:an AB
Bortforsling av källsortering	SUEZ Recycling AB
Hisservice	Hissen AB
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Digital-tv + bredband	Com Hem
Värmekabelanläggning	DIMSON
Snöskottning - tak	Service E.M.J Entreprenad AB
Extern revisor	Add & Subtract AB, Börje Kraft
Serviceavtal brandsläckare	Hald & Tesch Brand AB

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har under året tillsammans med vår fastighetsskötare, Åkerlunds Fastighetsservice AB, reviderat underhållsplanen. Denna ligger till grund för vårt framtida arbete avseende underhåll av fastigheten. Varje år görs en fastighetsbesiktning som grund för underhållsplanen. Nedanstående åtgärder har identifierats som prioriterade aktiviteter som bör hanteras inom en femårsperiod.

ID	Byggdel	Åtgärd	När	Anmärkning
	TAK			
1:3	Takplåt	Total ommålning	2020	
1:7	Värmekabelanläggning	Service	Varje år	
	FASADER			
2:1,2	Puts, framsida	Putslagning	2021	
2:3,4	Puts, gårdssida	Putslagning	2023	
	FÖNSTER/BALKONGER			
3:1	Fönster Plogkatan	Målning	2024	
3:3	Balkonger, framsida	Nytt tätskikt, målning räcken	2018-2020	Pågår
	BESIKTNINGAR			
5:2	OVK	Besiktning	2020	
	PORTAR, DÖRRAR			
6:1	Ytterport	Slipning, lackning	2023	
6:8	Källardörrar	Målning	2022	
	HISSAR			
7:4	Service	Besiktning och service	Varje år	
	UNDERCENTRAL, VS			
9:6	Avlopp	Stamspolning	2023	
	TVÄTTSTUGA			
10:5	Mangel	Byte/Renovering	2024	
10:6	Ventilation/kanal	Rengöring	Varje år	

Genomförda större underhålls- & investeringsåtgärder de senaste fem åren:

ID	Byggdel	Åtgärd	När	Anmärkning
	TAK			
1:6	Takfönster	Målning - underhåll	2018	
	FASADER			
2:3	Fasad gård Åsögatan	Lagning	2018	
	FÖNSTER/BALKONGER			
3:2	Fönster, Åsögatan	Renovering	2015	
	BESIKTNINGAR			

5:3	Energideklaration		2019	
	ALLMÄNNA UTRYMMEN			
4:3	Källare, väggar, golv	Målning	2016	
4:4	Cykel/Barnvagnsrum	Målning	2017	
4:5	Soprum	Målning	2017	
	HISSAR			
7:1	Åsögatan	Renov/uppgradering	2015	
	TVÄTTSTUGA			
10:3	Torkskåp	Byte	2019	
10:7	Ytskikt, golv, väggar tak	Målning	2016	
	LOKALER			
11:1	Bilverkstad	Ny frånluftsfläkt	2018	
11:2	Styrelselokal	Målning	2016	
11:4	Gästlägenhet	Målning	2017	

Styrelsens arbete

Möten

Styrelsen har haft 11 sammanträden under verksamhetsåret. Utöver dessa möten har styrelsen även haft fortlöpande kontakt via mail och arbetsmöten.

Ansvarsfördelning

Ordförande: Rikard Boman

Kassör: Henrik Enquist

Sekreterare: Christer Sjödin

Hantera felanmälan: Rikard Boman och Anne Lunde Dinesen

Ansvarig ansökan om renovering: Rikard Boman

Fastighetsskötsel: Rikard Boman och Henrik Enquist

Övernattningsslägenheten: Anne Lunde Dinesen efter Sara Herring

Hemsidan: Anna Strid efter Sara Herring

Ansvarig för andrahandsuthyrning: Rikard Boman

Ansvarig för sophantering: Anne Lunde Dinesen

Systematiskt brandskyddsarbete: Anne Lunde Dinesen

Informationsansvarig: Anna Strid

Förutom styrelsen har följande medlemmar tagit ansvar för:

Gårdsgruppen: Louise Ehrenberg, Brita Lena Sjöberg och Anne Lunde Dinesen

Städgeneral: Marie Sjöberg

Ansvarig för tvättstugan: Marie Sjöberg och Sverker Johansson

Nyckelansvarig: Nancy Westman

EL-avläsning: Meni Morim fram till våren 2019.

Bygggärendet på grannfastigheten Utkiken 20: Marie Jacobsson och Agneta Anthell

Information

Viktiga beslut och aktuell information har under året skickats till föreningens medlemmar via e-post. Vår hemsida (www.brflampan.se) uppdateras löpande och fungerar också som informationskanal. Styrelsen har under året bland annat arbetat med:

Ekonomi

Ett lån som förföll under året har omplacerats.

Upphandling av ny fastighetsskötare

Från årsskiftet 2019/2020 är vår nye fastighetsskötare Fastighetsägarna.

Brandskydd

Brandskyddskontroller har utförts enligt SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) OBS Respektive bostadsrättshavare ansvarar själv för kontrollen av den egna brandvarnaren.

Miljöarbete

Sortering och hämtning av matavfall fungerar bra efter det att vi justerat tömningsintervallet. Miljöarbetet är en stående punkt på styrelsens dagordning.

Balkongrenovering av hörnbalkonger mot Åsögatan/Ploggatan

Balkongrenoveringen påbörjades hösten 2018 och kommer att avslutas våren 2020.

Felanmälningar

Styrelsen har löpande hanterat felanmälningar som inkommit från medlemmar.

Renovering medlemmar

Styrelsen har hanterat flertalet anmälningar/ansökningar/uppföljning av renoveringar.

Städkvällar

Vår- och höststädning har anordnats.

Vattenskador

Styrelsen har hanterat två vattenskador p.g.a läckage i tappvattensystem inne i lägenheter. Den ena är avslutad och återställning efter den andra pågår.

Energideklaration

En ny energideklaration har upprättats.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 217	2 143	2194	2193
Resultat efter fin. poster (tkr)	124	7	29	112
Soliditet (%)	54	53,4	53,2	53,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	483 605	13 774 535	112 548	-2 639 329	6 931	11 738 290
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			28 137	-28 137		
Balanseras i ny räkning				6 931	-6 931	
Årets resultat					123 987	123 987
Belopp vid årets utgång	483 605	13 774 535	140 685	-2 660 535	123 987	11 862 277

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-2 660 535
Årets resultat	123 987
Totalt	-2 536 548
Avsättning till yttre fond	28 137
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 564 685
Summa	-2 536 548

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 216 944	2 142 656
Övriga rörelseintäkter	3	18 797	14 949
Summa rörelseintäkter		2 235 741	2 157 605
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 660 742	-1 723 330
Övriga externa kostnader	5	-31 214	-33 012
Personalkostnader och arvoden	6	-81 740	-78 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 254	-192 804
Summa rörelsekostnader		-1 982 950	-2 027 245
Rörelseresultat		252 791	130 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 001	-123 493
Summa finansiella poster		-128 803	-123 429
Resultat efter finansiella poster		123 988	6 931
Resultat före skatt		123 988	6 931
Årets resultat		123 987	6 931

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 576 934	20 769 294
Inventarier, maskiner och installationer	8	88 043	48 978
Summa materiella anläggningstillgångar		20 664 977	20 818 272
Summa anläggningstillgångar		20 664 977	20 818 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 007
Övriga fordringar		49 982	49 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 673	47 856
Summa kortfristiga fordringar		96 655	101 845
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 221 913	1 059 096
Summa kassa och bank		1 221 913	1 059 096
Summa omsättningstillgångar		1 318 568	1 160 941
SUMMA TILLGÅNGAR		21 983 545	21 979 213

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 258 140	14 258 140
Fond för yttre underhåll		140 685	112 548
Summa bundet eget kapital		14 398 825	14 370 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 660 535	-2 639 329
Årets resultat		123 987	6 931
Summa fritt eget kapital		-2 536 548	-2 632 398
Summa eget kapital		11 862 277	11 738 290
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 745 000	9 783 000
Summa långfristiga skulder		9 745 000	9 783 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		226 251	120 614
Skatteskulder		2 543	143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 474	337 166
Summa kortfristiga skulder		376 268	457 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 983 545	21 979 213

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,97 %	(0,97 %)
Byggnadsinventarier	4-10 %	(4-10 %)
Maskiner	10%	(10 %)
Inventarier	20%	-

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 841 460	1 841 460
Hyror	366 738	290 623
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 196	5 689
Övriga hyresintäkter	1 550	4 884
	2 216 944	2 142 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	18 797	14 949
Summa	18 797	14 949

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	125 132	111 233
Städning	81 625	80 805
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 536	12 656
Snöröjning	5 000	3 750
Reparationer	104 301	49 211
El	224 959	238 402
Uppvärmning	486 976	493 195
Vatten	64 732	63 523
Sophämtning	40 728	45 088
Försäkringspremie	59 834	54 998
Självrisk	79 510	-
Fastighetsavgift bostäder	68 850	66 850
Fastighetsskatt lokaler	15 280	14 880
Övriga fastighetskostnader	19 363	14 249
Kabel-tv/Bredband/IT	127 828	122 193
Förvaltningsarvode ekonomi	83 394	80 637
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 277	-
Panter och överlåtelser	8 138	-
Övriga externa tjänster	10 529	10 523
	1 653 992	1 462 193
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	6 750	-
Fasader	-	132 500
Fönster	-	68 012
Garage	-	60 625
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 660 742	1 723 330

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Konsultarvode	8 726	10 713
Revisionarvode	22 488	22 299
Summa	31 214	33 012

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	63 000	60 000
Sociala kostnader	18 740	18 099
	81 740	78 099

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 882 683	17 882 683
-Mark	5 358 998	5 358 998
	23 241 681	23 241 681
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 472 387	-2 291 823
-Årets avskrivning enligt plan	-192 360	-180 564
	-2 664 747	-2 472 387
Redovisat värde vid årets slut	20 576 934	20 769 294
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 180 000	31 266 000
Mark	71 348 000	51 222 000
	107 528 000	82 488 000
Bostäder	106 000 000	81 000 000
Lokaler	1 528 000	1 488 000
	107 528 000	82 488 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 438	122 438
-Nyanskaffningar	55 959	
	178 397	122 438
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 460	-61 220
-Årets avskrivning enligt plan	-16 894	-12 240
	-90 354	-73 460
Redovisat värde vid årets slut	88 043	48 978

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	61 522	45 222
Sparkonto	1 062	1 062
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 159 329	1 012 812
Summa	1 221 913	1 059 096

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		1,33%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek		1,29%	3 168 000	33 000	3 201 000
Stadshypotek		1,36%	3 337 000		3 337 000
Stadshypotek		1,35%	490 000	5 000	495 000
Stadshypotek		1,06%	750 000		750 000
			9 745 000		9 783 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 511 500	25 511 500
Summa ställda säkerheter	25 511 500	25 511 500

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020 -04-14



Rikard Boman



Henrik Enquist



Christer Sjödin



Anne Lunde Dinesen



Anna Strid

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 -01-22



Börje Krafft
Auktoriserad revisor