

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Lansen
Org nr: 734000-0137



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANSEN

Ordinarie föreningsstämma måndagen
den 25 maj 2020, kl 18.30.

Lokal: Vindelbosgatan 4A

DAGORDNING

1. val av ordförande för stämman
2. val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
3. uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
5. styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 23
6. revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
7. fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
8. fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
9. fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
10. fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
11. fråga om stämman skall välja ordförande enligt § 16 st 2
12. fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
13. fråga om arvoden
14. i förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
15. val av revisorer och suppleanter
16. övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
17. i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
18. stämman avslutas

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lansen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 1993-09-14.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att 2019 byttes låssystem i föreningen och kodlås installerades till entrédörrarna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 398 % till 462 %

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna tomt nr 1 i kvarteret Lansen i Region Gotland. På fastigheterna finns 4 byggnader med 32 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Vindelbosgatan 2A, 2B, 4A och 4B i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	1

Total tomtarea 3 013 m²

Total bostadsarea 1 517 m²

Total lokalarea 278 m²

Årets taxeringsvärde 18 184 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 196 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Gunilla Lindberg	79	
Monica Broström	51	
Sv Shintai jutsu förbundet	102	
Petras Hemtjänst	46	Avtal uppsagt, löper till 2020-07-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,09 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Lyanders Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
GEAB	El och fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Ragnells	Källsortering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 192 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 107 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 514 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 251 tkr (165 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 165 tkr (108 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något under den genomsnittliga kostnaden. Vid årets början uppgick underhållsfonden till 901 711 kr. Under året avsätts 165 000 kr och 119 181 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår saldot till 947 530 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2008	Tätning av kanaler
Ventilationskanaler	2008	
Utbyte av elinstallationer	2008	
Byte av lägenhetsdörrar	2017	
Skyddsrumsgärder	2017	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, ny torktumlare	53 888
Byte låssystem och installation kodlås	65 293

Under 2019 har som nämnts ny torktumlar installerats samt låssystemet bytts ut och en nyinstallation av kodlås till entrédörrarna har utförts.

Planerat underhåll	År
Inga planerat underhåll	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Tommy Wallier	Ordförande	Stämman
Per-Åke Åkesson	Sekreterare	Stämman
Kurt Westerberg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Peter Snäckerström	Suppleant	Stämman
Kevin Burgedahl	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman
Bengt Jonsell	Förtroendevald revisor	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

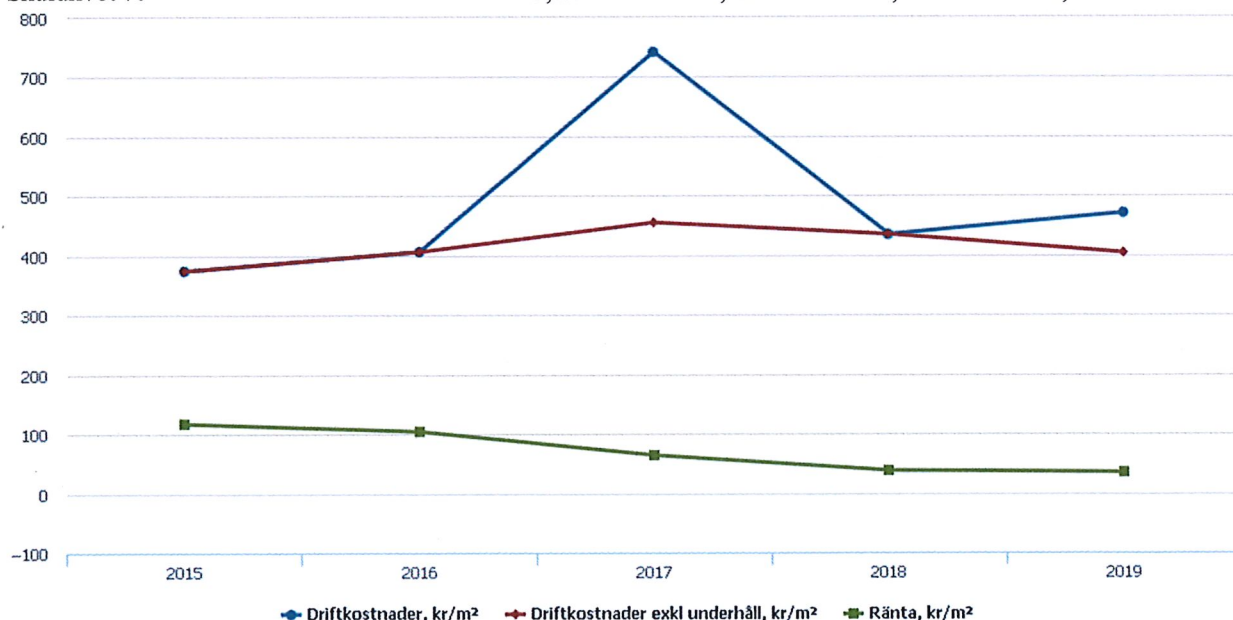
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 809 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 499	1 487	1 438	1 457	1 461
Rörelsens intäkter	1 511	1 516	1 440	1 457	1 461
Resultat efter finansiella poster	327	398	-263	294	-26
Årets resultat	327	398	-263	294	-26
Resultat exklusive avskrivningar	504	574	-86	468	148
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	339	409	-251	303	-17
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	92	92	92	92	92
Balansomslutning	6 906	6 664	6 909	6 829	6 641
Kassaflöde, indirekt metod	436	-76	253	364	-656
Soliditet %	28	24	17	21	17
Likviditet %	462	398	171	289	215
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	3	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	809	805	793	793	784
Driftkostnader, kr/m ²	471	435	742	406	571
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	404	435	455	406	374
Ränta, kr/m ²	35	38	64	104	117
Underhållsfond, kr/m ²	528	502	410	606	514
Lån, kr/m ²	2 627	2 698	2 767	2 825	2 895
Skuldkvot %	3,12	3,19	3,45	3,48	3,56



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 500	901 711	248 979	397 564
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			397 564	-397 564
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 181	119 181	
Årets resultat				327 350
Vid årets slut	41 500	947 530	600 724	327 350

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	646 543
Årets resultat	327 350
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 181
Summa	928 074

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **928 074**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 499 356	1 487 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 365	29 070
Summa rörelseintäkter		1 510 721	1 516 406
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-844 846	-780 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 047	-82 393
Personalkostnader	Not 6	-10 958	-11 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 930	-176 930
Summa rörelsekostnader		-1 119 782	-1 050 888
Rörelseresultat		390 939	465 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-63 589	-68 029
Summa finansiella poster		-63 589	-67 954
Resultat efter finansiella poster		327 350	397 564
Årets resultat		327 350	397 564

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 060 114	5 237 044
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 060 114	5 237 044
Summa anläggningstillgångar		5 060 114	5 237 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	30	4 166
Övriga fordringar	Not 13	2 975	20 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	47 618	43 028
Summa kortfristiga fordringar		50 623	67 655
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 795 595	1 359 613
Summa kassa och bank		1 795 595	1 359 613
Summa omsättningstillgångar		1 846 218	1 427 268
Summa tillgångar		6 906 332	6 664 313

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	41 500	41 500
Fond för yttre underhåll	947 530	901 711
Summa bundet eget kapital	989 030	943 211
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	600 724	248 979
Årets resultat	327 350	397 564
Summa fritt eget kapital	928 074	646 543
Summa eget kapital	1 917 104	1 589 754
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 589 451
Summa långfristiga skulder	4 589 451	4 715 787
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	126 336
Leverantörsskulder	Not 17	28 496
Skatteskulder	Not 18	4 973
Övriga skulder	Not 19	60 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	179 846
Summa kortfristiga skulder	399 777	358 772
Summa eget kapital och skulder	6 906 332	6 664 313

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	327 350	397 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	176 930	176 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	504 280	574 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	17 032	-8 322
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	41 005	-516 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 318	50 146
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-126 336	-126 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 336	-126 336
Årets kassaflöde	435 982	-76 190
Likvidamedel vid årets början	1 359 613	1 435 803
Likvidamedel vid årets slut	1 795 595	1 359 613
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar (stamreovering)	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 227 660	1 221 651
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-10 133	-10 133
Hyror, lokaler	271 194	268 014
Elavgifter	10 635	7 805
Summa nettoomsättning	1 499 356	1 487 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	11 365	7 510
Fakturerade kostnader (inkasso)	0	360
Övriga erhållna bidrag (skyddsrum)	0	21 200
Summa övriga rörelseintäkter	11 365	29 070

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-119 181	0
Reparationer	-15 123	-28 436
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 354	-59 194
Försäkringspremier	-17 482	-17 482
Kabel- och digital-TV	-43 681	-42 751
Snö- och halkbekämpning	-22 334	-25 747
Förbrukningsinventarier	-798	-9 994
Vatten	-111 999	-125 920
Fastighetsel	-38 486	-36 038
Uppvärmning	-233 958	-238 623
Sophantering och återvinning	-49 840	-52 927
Förvaltningsarvode drift (fastighetsskötsel och lokalvård)	-129 610	-143 301
Summa driftkostnader	-844 846	-780 413

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-60 869	-58 508
Arvode, yrkesrevisorer	-10 125	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-3 814	-3 260
Inkassokostnader	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 465	-8 875
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-87 047	-82 393

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-2 000	-2 000
Sammanträdesarvoden	-6 900	-6 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-1 558	-2 053
Summa personalkostnader	-10 958	-11 153

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-73 930	-73 930
Avskrivningar tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-176 930	-176 930

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	75
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	75

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-63 589	-68 029
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-63 589	-68 029

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 696 500	3 696 500
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	5 150 000	5 150 000
	8 948 500	8 948 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 948 500	8 948 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 578 456	-2 504 526
Tillkommande utgifter	-1 133 000	-1 030 000
	-3 711 456	-3 534 526
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 930	-73 930
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-103 000	-103 000
	-176 930	-176 930
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 888 386	-3 711 456
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 060 114	5 237 044

Varav

Byggnader	1 044 114	1 118 044
Mark	102 000	102 000
Tillkommande utgifter	3 914 000	4 017 000

Taxeringsvärden

Bostäder	16 355 000	15 555 000
Lokaler	1 829 000	1 641 000
Totalt taxeringsvärde	18 184 000	17 196 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 062 000</i>	<i>12 241 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 122 000</i>	<i>4 955 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 276	5 276
Inventarier och verktyg	5 888	5 888
Installationer	120 263	120 263
	131 427	131 427
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-5 276	
Inventarier och verktyg	-5 888	
	-11 164	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 263	131 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 276	-5 276
Inventarier och verktyg	-5 888	-5 888
Installationer	-120 263	-120 263
	-131 427	-131 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 276
Kundfordringar	30	1 890
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30	4 166

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 975	2 979
Fordringar hos leverantörer	0	17 482
Summa övriga fordringar	2 975	20 461

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 006	17 482
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 689	14 627
Förutbetalad kabel-tv-avgift	11 190	10 919
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 734	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 618	43 028

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 551 773	1 051 773
Transaktionskonto	243 822	307 840
Summa kassa och bank	1 795 595	1 359 613

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 715 787	4 842 123
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 336	-126 336
Långfristig skuld vid årets slut	4 589 451	4 715 787

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-06-01	4 078 150,00	93 216,00	3 984 934,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-06-30	356 379,00	24 164,00	332 215,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2024-06-30	407 594,00	8 956,00	398 638,00
Summa			4 818 819,00	126 336,00	4 715 787,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 126 336 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	28 496	28 504
Summa leverantörsskulder	28 496	28 504

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	4 971	4 791
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	62 354	59 194
Debiterad preliminärskatt	-62 352	-59 188
Summa skatteskulder	4 973	4 797

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	-35 558	-35 844
Medlemmarnas reparationsfonder	91 456	85 767
Skuld sociala avgifter och skatter	4 228	4 633
Summa övriga skulder	60 126	54 556

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 920	13 262
Upplupna driftskostnader	3 406	0
Upplupna elkostnader	3 251	3 113
Upplupna värmekostnader	30 242	33 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 147	27 162
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 880	67 283
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 846	144 578

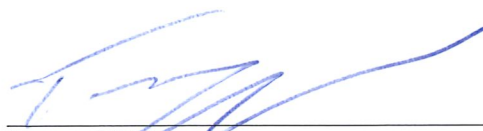
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 152 000	7 152 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

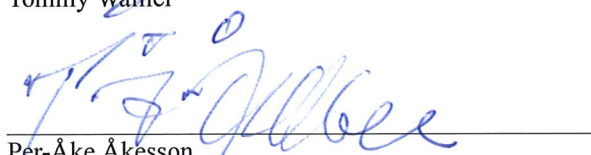
Vistby 20-04-01
Ort och datum



Tommy Wallier



Kurt Westerberg

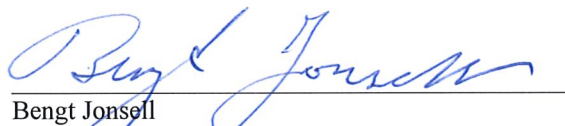


Per-Åke Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2020



Grant Thornton
Anita Levander, auktoriserad revisor



Bengt Jonsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lansen
Org.nr. 734000-0137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lansen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Larsen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 20/4 2020


Grant Thornton Sweden AB
Anita Levander
Auktoriserad revisor


Bengt Jonell
Förtroendevald revisor
BRF Larsen

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Lansen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lansen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

