

Årsredovisning för
Brf Lampan 1
716419-3398

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

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 2021-01-01 – 2021-12-31

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

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 18 maj 2021. 17 personer närvarade, 15 medlemmar och 2 övriga boende. En medlem hade lämnat fullmakt, så totalt utgjordes röstlängden av 16 röster.

Brf Lampan 1

716419-3398

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Rikard Boman (vald 2020 på 2 år)
 Henrik Enquist (vald 2020 på 2 år)
 Anna Strid (vald 2020 på 2 år)
 Christer Sjödin (vald 2020 på 2 år)
 Ola Hansson (vald 2020 på 2 år)

Suppleant: Adan Herring (vald 2020 på 2 år)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Extern revisor

Börje Kraft, auktoriserad revisor ADD & SUBTRACT AB.

Valberedning

Nancy Westman (sammankallande) och Anne Marie Lindgren.

Medlemsinformation

En av föreningens lägenheter har överlåtit under verksamhetsåret.

Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrningar.

Under året har två stycken medlemmar tillkommit och tre har utträtt. Vid årets slut var antalet medlemmar 68 stycken.

Förvaltning

Förvaltningsområde	Företag
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Stockholm AB
Städning	Städcompagniet 56:an AB
Bortforsling av källsortering	SUEZ Recycling AB
Hisservice	Hissen AB
EI	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Digital-tv + bredband	Com Hem
Snöskottning - tak	Service E.M.J Entreprenad AB
Serviceavtal brandsläckare	Hald & Tesch Brand AB

Brf Lampan 1

716419-3398

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har under året reviderat underhållsplanen. Denna ligger till grund för vårt framtida arbete avseende underhåll av fastigheten. Nedanstående åtgärder har identifierats som prioriterade aktiviteter som bör hanteras inom en femårsperiod.

ID	Byggdela	Åtgärd	När
	TAK		
1:3	Takplåt	Bättringsmålning	2025
	FASADER		
2:1	Puts	Putslagning, delrenovering	2023
	FÖNSTER/BALKONGER		
3:1	Fönster Ploggatan	Målning	2024
3:2	Fönster Åsögatan	Målning	2025
3:3	Balkonger, framsida	Nytt tätskikt	2022
	BESIKTNINGAR		
5:2	OVK	Besiktning och åtgärder	2022
5:4	Radonmätning	Mätning	2025
	PORTAR, DÖRRAR		
6:1	Ytterportar	Slipning, lackning	2023
6:6	Kodlås	Byte	2026
6:8	Källardörrar	Målning	2025
	HISSAR		
7:4	Service	Besiktning och service	Varje år
	VENTILATION		
8.1	Imkanaler	Rengöring	2026
8.2	Rökkanaler	Besiktning och rengöring	2022
	UNDERCENTRAL, VS		
9:6	Avlopp	Stampsplning	2023
	TVÄTTSTUGA		
10:5	Mangel	Byte/Renovering	2024
10:6	Vitvaruservice	Service	Varje år
	GÅRD		
12.3	Brunnar	Slamsugning	2025
	BRAND		
13:4	Brandsläckare	Kontroll	Varje år
	EL		
14.3	Elmätare	Byte	2022

Genomförda större underhålls- & investeringsåtgärder de senaste fem åren:

ID	Byggdel	Åtgärd	När
	TAK		
1:3	Takplåt	Total ommålning	2020
1:6	Takfönster	Målning - underhåll	2018
	FASADER		
2:3	Fasad gård Åsögatan	Lagning	2018
	BESIKTNINGAR		
5:2	OVK	Besiktning	2021
5:3	Energideklaration		2019
	ALLMÄNNA UTRYMMEN		
4:4	Cykel/Barnvagnsrum	Målning	2017
4:5	Soprum	Målning	2017
	VENTILATION		
8:4	Garage ventilationsrör	Förlängning	2021
	TVÄTTSTUGA		
10:1	Tvättmaskiner	Byte	2021
10:2	Torktumlare	Byte	2021
10:3	Torkskåp	Byte	2019
	LOKALER		
11:1	Bilverkstad	Ny frånluftsfläkt	2018
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 samt ett antal arbetsmöten.

Ansvarsfördelning

Rikard Boman – Ordförande, fastighetsskötsel, underhållsplan, felanmälan och hemsidan.

Henrik Enquist – Ekonomiansvarig och fastighetsskötsel.

Christer Sjödin – Sekreterare

Anna Strid – Informationsansvarig, andrahandsuthyrning och tvättstuga.

Ola Hansson – Gästlägenheten, städning, sophantering, felanmälan och renovering.

Adam Herring – Brandskyddsansvarig, snickarboden, cykelrensning.

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 på 3 297 000 kr förföll i december och har omplacerats med en bindning på 5 år till en ränta på 1,05%

Brandskydd

Brandskyddskontroller har utförts enligt SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete). Respektive bostadsrättshavare ansvarar själv för kontrollen av den egna brandvarnaren. Kontroll och sotning av husets rökkanaler har genomförts.

Miljöarbete

Miljöarbete är en stående punkt på styrelsens dagordning.

Felanmälningar

Styrelsen har löpande hanterat felanmälningar som inkommit från medlemmar.

Renovering medlemmar

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

Städkvällar

På grund av pandemin har städkvällar ej anordnas.

OVK

Besiktning genomfördes i oktober och resulterade i ett antal anmärkningar som åtgärdas.

Förlängning av skorsten från verkstad

Den utvändiga skorstenen från verkstaden är förlängd upp till taknock för att undvika lukt från avluften på de översta bostadsvåningarna.

Blåljuskod

Föreningen har anslutits till "blåljuskod" så att blåljuspersonal kan komma in i huset nattetid.

Cykelrensning

Enrensning av cykelförrådet har genomförts.

Handikapphissen Ploggatan

Styrelsen har utrett ansvaret för hkp-hissen på Ploggatan. Det är brukaren som i samråd med kommunen ansvarar för underhåll och besiktning. Bara brukaren får använda hissen.

Målningsskador i trapphus

Mindre skador på målningen i trapphusen på Ploggatan och Åsögatan har åtgärdats.

Problem med avlopp Ploggatan1

Några avloppsstammar har spolats efter återkommande stopp.

Tvättstuga

Nya tvättmaskiner installerades januari 2021. Ett återkommande problem i tvättstugan är fjärils-mygg som bekämpats med rengöring och insektsfångare.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 256	2 192	2217	2143
Resultat efter fin. poster (tkr)	74	-20	124	7
Soliditet (%)	54	54	54	53

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	168 822	-2 564 685	-20 021	11 842 256
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			28 137	-28 137		
Balanseras i ny räkning				-20 021	20 021	
Årets resultat					74 067	74 067
Belopp vid årets utgång	483 605	13 774 535	196 959	-2 612 843	74 067	11 916 323

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-2 612 843
Årets resultat	74 067
Totalt	<u>-2 538 776</u>
Avsättning till yttre fond	28 137
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 566 913</u>
Summa	-2 538 776

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 255 566	2 191 758
Övriga rörelseintäkter	3	310	605
Summa rörelseintäkter		2 255 876	2 192 363
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 703 707	-1 759 866
Övriga externa kostnader	5	-25 352	-24 331
Personalkostnader och arvoden	6	-86 501	-86 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 647	-215 796
Summa rörelsekostnader		-2 058 207	-2 086 011
Rörelseresultat		197 669	106 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 645	-126 441
Summa finansiella poster		-123 602	-126 373
Resultat efter finansiella poster		74 067	-20 021
Resultat före skatt		74 067	-20 021
Årets resultat		74 067	-20 021

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 192 214	20 384 574
Inventarier, maskiner och installationer	8	160 248	64 607
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 352 462</u>	<u>20 449 181</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 352 462</u>	<u>20 449 181</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 499	-
Övriga fordringar		29 731	37 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 810	47 254
Summa kortfristiga fordringar		<u>79 040</u>	<u>84 402</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 543 496	1 371 112
Summa kassa och bank		<u>1 543 496</u>	<u>1 371 112</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 622 536</u>	<u>1 455 514</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 974 998</u>	<u>21 904 695</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 258 140	14 258 140
Fond för yttre underhåll		196 959	168 822
Summa bundet eget kapital		14 455 099	14 426 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 612 843	-2 564 685
Årets resultat		74 067	-20 021
Summa fritt eget kapital		-2 538 776	-2 584 706
Summa eget kapital		11 916 323	11 842 256
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 629 000	9 707 000
Summa långfristiga skulder		9 629 000	9 707 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 286	157 977
Skatteskulder		6 643	5 143
Övriga skulder		450	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 296	191 869
Summa kortfristiga skulder		429 675	355 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 974 998	21 904 695

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 20,6 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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 841 460	1 841 460
Hyror	404 005	337 377
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 801	1 868
Övriga hyresintäkter	6 300	11 053
	2 255 566	2 191 758

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	310	605
Summa	310	605

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	74 764	74 439
Städning	88 239	87 353
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 006	15 229
Snöröjning	26 313	6 250
Reparationer	40 202	70 601
El	280 809	179 645
Uppvärmning	521 337	470 509
Vatten	73 191	68 009
Sophämtning	43 795	38 582
Försäkringspremie	61 277	59 545
Självrisk	-	93 000
Fastighetsavgift bostäder	72 950	71 450
Fastighetsskatt lokaler	15 280	15 280
Övriga fastighetskostnader	8 251	2 164
Kabel-tv/Bredband/IT	129 139	128 625
Förvaltningsarvode ekonomi	88 685	85 236
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 538	6 175
Panter och överlåtelser	5 355	1 182
Övriga externa tjänster	10 391	11 592
	1 595 522	1 484 866
Underhåll		
Tak	85 685	275 000
Balkonger	22 500	-
	108 185	275 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 703 707	1 759 866

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	1 496	1 087
Revisionarvode	23 856	23 244
Summa	25 352	24 331

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	68 200	66 800
Sociala kostnader	18 301	19 218
	86 501	86 018

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 882 683	17 882 683
-Mark	5 358 998	5 358 998
	<u>23 241 681</u>	<u>23 241 681</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 857 107	-2 664 747
-Årets avskrivning enligt plan	-192 360	-192 360
	<u>-3 049 467</u>	<u>-2 857 107</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 192 214	20 384 574
Taxeringsvärde		
Byggnader	36 180 000	36 180 000
Mark	71 348 000	71 348 000
	<u>107 528 000</u>	<u>107 528 000</u>
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	1 528 000	1 528 000
	<u>107 528 000</u>	<u>107 528 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 397	178 397
-Nyanskaffningar	145 928	
	<u>324 325</u>	<u>178 397</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-113 790	-90 354
-Årets avskrivning enligt plan	-50 287	-23 436
	<u>-164 077</u>	<u>-113 790</u>
Redovisat värde vid årets slut	160 248	64 607

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Affärskonto	72 162	67 412
e-Kapitalkonto	1 062	1 062
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 470 272	1 302 638
Summa	1 543 496	1 371 112

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,33%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,29%	3 102 000	33 000	3 135 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,05%	3 297 000	40 000	3 337 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,85%	480 000	5 000	485 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,06%	750 000		750 000
			<u>9 629 000</u>	<u>78 000</u>	<u>9 707 000</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022 - 01.27



Rikard Boman



Henrik Enquist



Christer Sjödin



Ola Hansson



Anna Strid

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - 01-27



Börje Krafft
Auktoriserad revisor