

Årsredovisning för
Brf Lagmanstinget 5
769606-5320

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	10-11

Styrelsen för Brf Lagmanstinget 5 (769606-5320) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Lagmanstinget 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Selebovägen 2-16. Lagmanstinget 5 byggdes år 1950. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
33	Lägenheter, bostadsrätt	2 387
3	Lägenheter, hyresrätt	217
13	Lokaler, hyresrätt	208
19	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Christos Papachristos	Ledamot
Lucas Engholm	Sekreterare
Mikael Andersson	Ordförande
Pernilla Andersson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av samtliga i styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jörgen Götehed och Ola Trané.

Valberedningen har utgjorts av Marie Hedström och Britta Hansen.

Pa
Gt
H

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–2021	Mindre ventilationsarbete fortlöper (försenat pga Covid-19)
2020–2021	Renovering av grovsoprummen
2020	Byte av armaturer i källargångarna
2019	Ventilationsåtgärder slutfördes
2019	Två uteplatser färdigställdes, en större med grill och en mindre med liten lekpark
2019	Renovering av föreningslokal
2019	Fasadtvätt (fasader och balkonger)
2018	Ny undercentral installerades
2018	Byte av leverantör för skötsel av utemiljö till Etni AB
2018	Fiber installerades
2017	Renovering av tvättstugan
2017	Isolering av vindarna
2017	Byte av fastighetsförvaltare/fastighetsskötare
2016	Avfalls- och återvinningsstationer uppgraderas

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 5 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 48 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Skötsel av utemiljö	Etni AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av armaturer i källargångar

Städning av källargångar

Påbörjat renovering av grovsoprummen i slutet av året som fortlöper under 2021

Pa
GP
NG

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 191	2 186	2 172	2 175
Resultat efter fin. poster (tkr)	5	-742	-730	-437
Soliditet (%)	74,5	74,2	74,7	75,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 245 873	8 554 017	377 494	-3 594 803	-742 314	23 840 266
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			145 764	-145 764		
Balanseras i ny räkning				-742 314	742 314	
Årets resultat					5 407	5 407
Belopp vid årets utgång	19 245 873	8 554 017	523 258	-4 482 881	5 407	23 845 673

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 482 881
Årets resultat	5 407
Totalt	-4 477 474
Avsättning till yttre fond	145 764
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-4 623 238
Summa	-4 477 474

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

LE
Pa
CT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 190 971	2 186 134
Övriga rörelseintäkter	3	3 770	15 720
Summa rörelseintäkter		2 194 741	2 201 854
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 692 830	-2 461 018
Övriga externa kostnader	5	-3 300	-3 300
Personalkostnader och arvoden	6	-56 751	-54 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 404	-337 404
Summa rörelsekostnader		-2 090 285	-2 856 473
Rörelseresultat		104 456	-654 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 110	-87 695
Summa finansiella poster		-99 049	-87 695
Resultat efter finansiella poster		5 407	-742 314
Resultat före skatt		5 407	-742 314
Årets resultat		5 407	-742 314

← LE
Pa CP
MK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 976 936	29 314 340
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 976 936	29 314 340
Summa anläggningstillgångar		28 976 936	29 314 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 000
Övriga fordringar		996 798	810 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 922	88 303
Summa kortfristiga fordringar		1 101 720	902 294
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 921 266	1 933 518
Summa kassa och bank		1 921 266	1 933 518
Summa omsättningstillgångar		3 022 986	2 835 812
SUMMA TILLGÅNGAR		31 999 922	32 150 152

LE
CP
Pa

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 799 890	27 799 890
Fond för yttre underhåll		523 258	377 494
Summa bundet eget kapital		28 323 148	28 177 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 482 881	-3 594 803
Årets resultat		5 407	-742 314
Summa fritt eget kapital		-4 477 474	-4 337 117
Summa eget kapital		23 845 674	23 840 267
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 438 125	7 700 000
Summa långfristiga skulder		5 438 125	7 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 200 000	-
Leverantörsskulder		64 543	189 461
Skatteskulder		124 776	136 560
Övriga skulder		7 045	6 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		319 759	277 299
Summa kortfristiga skulder		2 716 123	609 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 999 922	32 150 152

LE Pa
LACPA

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 21,4 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 parentes)

Anläggningstillgångar

Byggnad	20-100 år	20-100 år
Ombyggnad före 2014	20-50 år	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år	5-10 år
Inventarier , vertyg och installationer	5 år	5 år

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.

Handwritten notes:
LE Pa CP
Mit

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 701 223	1 714 512
Hyror	483 799	465 114
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 906	6 508
Övriga hyresintäkter	43	-
	<u>2 190 971</u>	<u>2 186 134</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	3 770	15 720
Summa	<u>3 770</u>	<u>15 720</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	79 434	78 307
Städning	78 554	35 864
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 966	1 569
Trädgårdsskötsel	66 556	202 015
Snöröjning	59 888	130 580
Reparationer	157 008	118 659
El	62 601	71 773
Uppvärmning	460 081	487 099
Vatten	73 443	72 018
Sophämtning	63 432	61 471
Försäkringspremie	55 624	54 568
Självrisk	-	23 375
Tomträttsavgäld	201 500	152 300
Fastighetsavgift bostäder	51 444	49 572
Fastighetsskatt lokaler	11 880	11 880
Övriga fastighetskostnader	23 108	62 372
Kabel-tv/Bredband/IT	81 605	80 540
Förvaltningsarvode ekonomi	56 623	56 456
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 063
Panter och överlåtelse	12 612	-
Förvaltningsarvode teknik	56 623	56 456
Teknisk förvaltning utöver avtal	2 475	2 475
Övriga externa tjänster	10 373	12 725
	<u>1 692 830</u>	<u>1 828 137</u>
Underhåll		
Installationer	-	40 103
Fasader	-	248 700
Parkeringsplatser	-	6 578
Gård	-	337 500
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 692 830</u>	<u>2 461 018</u>

← U
Pa
GP

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 300	3 300
Summa	3 300	3 300

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisionsarvode	17 625	15 625
Sociala kostnader	9 126	9 126
	56 751	54 751

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 380 360	31 380 360
-Ombyggnad	708 751	708 751
	32 089 111	32 089 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 774 771	-2 437 367
-Årets avskrivning enligt plan	-337 404	-337 404
	-3 112 175	-2 774 771
Redovisat värde vid årets slut	28 976 936	29 314 340
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 696 000	26 696 000
Mark	21 892 000	21 892 000
	48 588 000	48 588 000
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	1 188 000	1 188 000
	48 588 000	48 588 000

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	1 921 266	1 933 518
Summa	1 921 266	1 933 518

LE Pa
GP

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	1,18%	5 438 125	61 875	5 500 000
Stadshypotek	2021-03-31	1,57%	2 200 000		2 200 000
			7 638 125	61 875	7 700 000

Varav långfristig del 5 438 125
Varav kortfristig del 2 200 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 7 328 750 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. 2 200 000
5 438 125

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

LE
Pa GT


Underskrifter

Stockholm 2021-05-08



Mikael Andersson



Lucas Engholm



Pernilla Andersson



Christos Papachristos

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-14



Ola Trane

REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lagmanstinget 5, org.nr. 769606-5320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lagmanstinget 5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lagmanstinget 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor