

Brf Lützengatan n:o 5
Org nr 702001-3426

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lützensgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Trumslagaren 4, bebyggdes 1914-1915. Föreningen registrerades 1920-06-19. Föreningen var från början en bostadsförening men ombidrades till bostadsrättsförening 1995-10-10. Fastigheten är belägen på Lützensgatan 5 och 5 A i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 19 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

7 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök
1 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 2694 m²

Tomtyta: 901 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, fastighetsförsäkring med fullvärde, skydd mot skadeinsekter via Nomor samt bostadsrättsförsäkringen för medlemmarna.

Förvaltning

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Föreningen har bland annat avtal om följande:

- * fastighetsskötsel (Trångsunds Trädgård & Fastighetsservice)
- * akuthjälp vid exempelvis översvämning (Jourman)
- * ekonomisk förvaltning (Förvaltningsaktiebolaget Castor i Sundsvall)
- * besiktning av personhissar samt soptransport (Hissbesiktningar i Sverige AB)
- * översyn och underhåll av hissarna (Hissen AB)
- * el-leverans (Vattenfall), el-nätoperatör (Ellevio AB)
- * leverans av fjärrvärme (Fortum)
- * kabel-TV och bredband (Comhem)
- * öppen fiber (ip-Only)

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under år 2014 tagit fram en underhållsplan. Planen visar föreningens tekniska status samt underhållsbehov under de 10 närmaste åren.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Energideklaration	2018
OVK-kontroll	2018
Stamspolning	2017
Stambyte i bottenplattan	2016
Renovering fasad	2015
Målning tak	2013
Omläggning tak	2013
Byte undercentral	2011
Trapphusmålning	2009
Gårdsrenovering	2009
Fönsterrenovering och målning	2009
Radonmätning	2006
Stambyte	1993

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus.

Året som gått

Liksom det föregående året har verksamhetsåret inte belastats av några större oväntade händelser eller underhållsprojekt. Det har i allt väsentligt varit löpande underhåll, vilket innebär att kostnaderna som styrelsen budgeterade för verksamhetsåret har kunnat hållas och rent av underskridas vilket genererat ett något större överskott för året än vad som budgeterades.

Intäkterna är konstanta till följd av oförändrade årsavgifter under de senaste fyra åren. Driftkostnaderna ökade något under verksamhetsåret, främst till följd av konsultarvoden förknippade med energideklaration, upphandling av den förestående fönsterrenoveringen samt ventilation och sanitet i fastigheten. Den något stigande allmänna räntenivån i samhället har också ökat föreningens lånekostnad, även om lånekostnaden är mycket låg ur ett historiskt perspektiv.

Som kassaflödesanalysen visar så genererar verksamheten ett överskott, som efter löpande amorteringar av föreningens lån, varit tillräcklig att ytterligare stärka kassan i föreningen. Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god.

De större händelserna under verksamhetsåret som är värda att notera är:

* samtliga lägenheter i fastigheten har anslutits till fiber genom Ip-Onlys försorg och medlemmarna har nu ytterligare ett alternativ till bredbands- och TV-tjänster i tillägg till de som redan levereras av ComHem i fastigheten;

* ny effektivare belysning har installerats i vissa av de allmänna utrymmena i källaren och belysningen på gården har förstärkts;

* årsstämman hölls den 9 maj;

* den obligatoriska ventilationskontroll som utfördes i fastigheten 2018 identifierade vissa brister som måste åtgärdas, däribland att köksfläktar i ett flertal lägenheter felaktigt anslutits till imkanalerna i köken. För att dessa skall kunna godkännas måste respektive imkanal vara tät och föreningen lät därför utföra en test av kökskanalernas täthet. I de flesta fall fanns dessa vara otäta och

köksfläktarna i dessa lägenheter måste antingen kopplas bort eller ersättas med kolfilterfläkt eller imkanalen tätas av respektive lägenhetsinnehavare på egen bekostnad;

* upphandling av offerter för den förestående fönsterrenoveringen har genomförts med hjälp av fastighetsförvaltaren Castor;

* föreningens årliga kräftskiva, som hölls sedvanligt på gården i början av september, samlade 21 personer för trevlig samvaro;

* obsoleta gasrör har inaktiverats eller bortmonterats i källaren och huvudventilen för gas ersatts med en ny. Idag är det endast 3 av 19 lägenheter i fastigheten som har gasspis kvar (lgh. 2, 14 och 17);

* byte av stamrörskoppling mellan lägenheterna 17 och 18 har utförts för att åtgärda ett mindre läckage.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har lgh nr 16 överlåtit. Av den totala lägenhetsytan ägs, per 2019-12-31, 0 % av juridiska personer.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Fredrik Björkman	Ledamot, ordförande
	Bo Hallén	Ledamot
	Göran Arver	Ledamot
	Lena Huovinen	Ledamot

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden och däremellan löpande kontakter i olika verksamhetsfrågor.

Revisorer

Ordinarie	Bertil Engström
Ordinarie	Bo Lagerquist

Valberedning

Elisabeth Engström
Charlotte Carlsson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-11.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 211	1 212	1 211	1 211	1 201
Resultat efter finansiella poster	tkr	154	262	221	-553	-2 053
Kassalikviditet	%	238	146	92	93	132
Soliditet	%	88	88	87	87	89
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	448	448	448	448	444
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	121	123	118	122	114
Elkostnad per kvm totalyta	kr	13	12	12	15	15
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	16	16	15	14	12
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 947	1 990	2 032	2 068	1 823
Genomsnittlig skuldränta	%	1,02	0,86	0,87	1,00	2,00
Taxeringsvärde	kvm	37 491	27 097	27 097	27 097	24 647

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Uppskrivnings fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 910 818	96 561	42 000 000	-4 032 872	262 306	41 236 813
Avsättning till fond för yttre underhåll		96 000		-96 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				262 306	-262 306	
Årets resultat					<u>142 796</u>	<u>142 796</u>
Belopp vid årets utgång	2 910 818	192 561	42 000 000	-3 866 566	142 796	41 379 609

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 866 566
Årets resultat	<u>142 796</u>
kronor	-3 723 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	112 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-3 835 770</u>
kronor	-3 723 770

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 211 220	1 211 806
Summa rörelseintäkter		1 211 220	1 211 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-864 582	-762 075
Övriga externa kostnader		-55 291	-48 626
Personalkostnader	4	-24 211	-24 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 262	-70 262
Summa rörelsekostnader		-1 014 346	-905 174
Rörelseresultat		196 874	306 632
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 078	-44 326
Summa finansiella poster		-54 078	-44 326
Resultat efter finansiella poster		142 796	262 306
Årets resultat		142 796	262 306

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	46 235 667	46 305 929
Summa materiella anläggningstillgångar		46 235 667	46 305 929
Summa anläggningstillgångar		46 235 667	46 305 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		105	849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 645	51 728
Summa kortfristiga fordringar		77 750	52 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	613 712	511 137
Summa kassa och bank		613 712	511 137
Summa omsättningstillgångar		691 462	563 714
Summa tillgångar		46 927 129	46 869 643
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 910 818	2 910 818
Fond för yttre underhåll		192 561	96 561
Uppskrivningsfond		42 000 000	42 000 000
Summa bundet eget kapital		45 103 379	45 007 379
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 866 566	-4 032 872
Årets resultat		142 796	262 306
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-3 723 770	-3 770 566
Summa eget kapital		41 379 609	41 236 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 131 800	5 246 120
Summa långfristiga skulder		5 131 800	5 246 120
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	114 320	114 320
Leverantörsskulder		102 754	104 399
Skatteskulder		16	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 630	167 991
Summa kortfristiga skulder		415 720	386 710
Summa eget kapital och skulder		46 927 129	46 869 643

Kassaflödesanalys	2019	2018
Löpande verksamhet		
Rörelseintäkter inkl. ränteintäkter	1 211 220	1 211 807
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader (exkl. avskrivningar och övriga icke likviditetspåverkande poster)	-998 162	-879 239
Jämförelsestörande poster	0	0
Medel bundna/tillförda i löpande verksamheten		
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar	-25 173	5 232
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	29 010	-148 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216 895	188 842
Investeringsverksamhet		
Ökning(-), minskning(+)		
Byggnader och mark	0	0
Maskiner och inventarier	0	0
Övriga anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSBEHOV (-)/ÖVERSKOTT (+)	216 895	188 842
Finansiering		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-114 320	-114 320
Årets kassaflöde	102 575	74 522
Likvida medel vid årets början	511 137	436 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	613 712	511 137

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll såväl löpande- som periodiska underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod efter en linjär avskrivningsplan enligt följande:

Byggnader	1,0 % årligen
Markanläggning	3,33 % årligen

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadratmeter beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	1 206 384	1 206 381
Hyror lokaler	2 500	2 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 336	2 926
Summa	1 211 220	1 211 807

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	144 371	30 653
Periodiskt underhåll	48 850	35 339
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	107 865	105 447
Uppvärmningskostnad	326 245	331 388
Rengöring ventilation, brandskydd	17 813	32 863
Vatten- och avloppsavgifter	42 769	41 936
Elavgifter	35 138	32 870
Renhållning	40 945	39 752
Snöröjning	6 875	10 908
Förbrukningsinventarier/materiel	3 518	2 194
Fastighetsförsäkringar	28 027	25 480
TV, bredband och telefoni	36 003	47 843
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	26 163	25 403
Summa	864 582	762 076
Specifikation av periodiskt underhåll		
Energideklaration	12 875	0
Upphandling fönster	35 975	0
Installation dörrautomatik	0	19 088
Diverse elarbeten	0	16 251
Summa	48 850	35 339

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	19 000	19 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 211	4 211
Summa	24 211	24 211

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 020 444	6 020 444
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	301 750	301 750
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	6 322 194	6 322 194
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 016 265	-1 946 003
Årets avskrivning byggnad	-60 204	-60 204
Årets avskrivning markanläggning	-10 058	-10 058
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 086 527	-2 016 265
Mark	42 000 000	42 000 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	46 235 667	46 305 929
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	49 000 000
	<hr/>	<hr/>
	101 000 000	73 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	101 000 000	73 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	6 085 000	6 085 000
	<hr/>	<hr/>
	6 085 000	6 085 000

Not 7 Kassa och bank

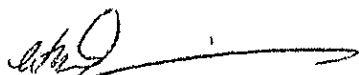
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea (kontokredit limit 200 000 kr ej utnyttjad)	613 712	511 137
	<hr/>	<hr/>
Summa	613 712	511 137

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	1,16%	50 000	2 262 500	3-mån
Nordea	1,02%	55 320	2 610 120	3-mån
SEB	0,97%	9 000	373 500	3-mån
Summa fastighetslån		114 320	5 246 120	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-114 320	
Summa långfristig del			5 131 800	

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 4 674 520 kr.

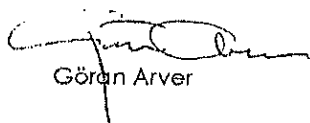
Stockholm 2020-05-07



Fredrik Björkman
Ordförande



Bo Hallén



Göran Arver

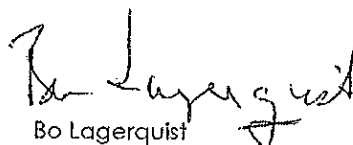


Lena Huovinen

Vår revisionsberättelse har avgivits
Stockholm 2020-05-15



Bertil Engström



Bo Lagerquist

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Lützengatan n:o 5

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lützengatan 5 för räkenskapsåret 2019.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.


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.

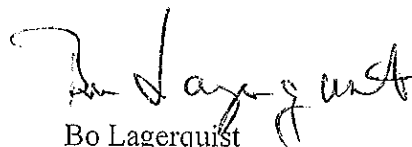
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Stockholm 2020-05-15



Bertil Engström



Bo Lagerquist