

Bostadsrättsföreningen
Ludvigsberg i Stockholm
769600-0293

Årsredovisning 2017

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningen

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-28.

Föreningen är en s.k äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Somens Kvarn 1, bebyggdes 1963 och är belägen i Stockholms Kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper med oförändrad tomträttsavgäld fram till år 2023.

Föreningen förvärvade fastigheten 1994 för ombildning till bostadsrätter.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 62 lägenheter och 5 lokaler. Av lägenheterna är 2 st

hyreslägenheter. Lägenheterna är ursprungligen byggda med förråd integrerade i lägenheterna.

Föreningen har färdigställt ett antal ytterligare förråd i källaren, som går att hyra med separat kontrakt.

Parkeringsplats kan också hyras med separat kontrakt. Kölista och kontrakt för förråd och p-plats administreras av styrelsen.

De fem lokalerna är uthyrda med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Storlek	Antal	kvm	
1 rum och kök	2	31	
3 rum och kök	48	81	varav 2 st med hyresrätt
5 rum och kök	12	118	

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5.880 kvm, varav 5.366 kvm utgör lägenhetsyta, 489 kvm utgör lokalyta samt resterande 25 kvm är tvättstuga.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Martin Andersson	Ledamot
Gustav Forsberg	Ordförande
Christina Koldestam	Projekt, fastighet
Arne Lundell	Ekonomi
Stefan Ringbom	Projekt
Ulf Westberg	Fastighet, projekt

Suppleanter Jon Edlund
Katrín Odelius

Revisorer Per Engzell, huvudansvarig revisor
Jan Prydz, internrevisor

Suppleant Jan-Ove Brandt



Valberedning

Maria Helle
Kicki Borg

Styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse och internrevisor

Arvode för styrelsearbetet har utgått med 2 basbelopp, 91.000 kr och arvode till internrevisor med 8.000 kr.

Extern förvaltning

Teknisk förvaltare under 2017: Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltare under 2017: Storholmen Förvaltning AB

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.
I försäkringen ingår även TryggHansas bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (2) st externa överlåtelser och 2 (0) nyupplåtelser ägt rum. Under året har en andrahandsuthyrningar beviljats, 1 (1). Föreningen hade vid årets slut 88 (82) medlemmar.

Ekonomi

Föreningens ställning är god. De kvarvarande två hyreslägenheterna utgör en dold reserv som inte redovisas i balansräkningen. Likvida medel finns som täcker de kommande årens beräknade underhåll enligt underhållsplanen. Föreningen har inga upptagna lån. Inga styrelsebeslut finns för avgiftsförändringar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts taxeringsvärde vid fastighetstaxeringen 2016. Fastigheten är beskattad med hel skatt. För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls 2017-04-27.

Nya stadgar har antagits under året, för anpassning till nya lagkrav samt modernisering.

Två av föreningens hyreslägenheter har ombildats och sålts under året.

För stambytet 2013/2014 har styrelsen fortsatt att driva ersättningsfrågorna gentemot konkursbo och byggkonsult.

Såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen har övergått till Storholmen Förvaltning AB.

Under året har fastigheten drabbats av ett vattenläckage från taket.

Förstudier för fastighetens underhåll samt energieffektivisering, pågår i samråd med Storholmen samt ÅF-Infrastructure AB.

Höstens informationsmöte med frågestund och samkväm hölls 2017-11-22.



Underhållsplan

Underhållsplan har upprättats per 2016-01-07.

Historiska underhåll/investeringar (från år 2008):

2008	Rörinfordring av ledning till takbrunn och takvärmearläggning Renovering av ventilationssystem i en av lokalerna
2009	Investering i ventilationsanläggningen, takrännor etc.
2010	Nya entrépartier, utbyggnad av källarkontor.
2013	Stambyte i hela fastigheten, klart våren 2014, byte av värmeventiler i källaren.
2014	Renovering av nedre cykelrummet, byte av dörrar i korridorer och fasad.
2015	Ett nytt fastighetsnät för internet, telefoni och TV. Renovering av övre cykelrummet och tvättstugan. Nytt cykelställ utanför Gamla Lundagatan 4
2017	Renovering av lokal L 19.
2017-2018	Renovering inkl ny ventilation i L 17, ny ventilation samt öppning av nödutgång i L 21, åtgärd av ventilation i lokal Ga Lundagatan 2.
2017-2020	Förstudie samt projekt för fastighetens underhåll samt energieffektivisering inkl tänkt utbyggnad av balkonger.

För perioden 2018-2019 beräknas underhållsbehovet enligt denna plan täckas av befintliga likvida medel.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (kr)	3 231 422	3 339 178	3 336 008	3 278 954	3 283 812
Årets resultat (kr)	-229 061	-73 576	84 360	65 998	-1 483 952
Räntebärande skulder (kr)	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	99	98	98	98	93
Årsavgift (kr/kvm), snitt, vid årets slut	349	349	349	349	349
Elkostnad (kr/kvm totalyta)	13	13	12	17	22
Värmekostnad (kr/kvm totalyta)	117	118	108	110	132
Vattenkostnad (kr/kvm totalyta)	17	16	15	14	15

Förändring av Eget kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt Eget kapital
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Utgående eget kapital 2015	18 724 889	38 145 605	2 042 185	84 360	58 997 039
Omföring av resultat			84 360	-84 360	0
Årets resultat				-73 576	-73 576
Utgående eget kapital 2016	18 724 889	38 145 605	2 126 545	-73 576	58 923 463
Omföring av resultat			-73 576	73 576	0
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	585 721	13 275 593			13 861 314
Årets resultat				-223 711	-223 711
Utgående eget kapital 2017	19 310 610	51 421 198	2 052 969	-223 711	72 561 066

WA-19

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel

2 052 969

Årets resultat

-223 711**1 829 258**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras

1 829 258**1 829 258**

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



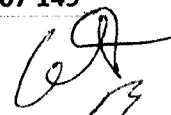
RESULTATRÄKNING

SEK	Not	2017	2016
Nettoomsättning	1	3 231 422	3 339 178
Övriga rörelseintäkter		227 659	67 189
Summa rörelseintäkter		3 459 081	3 406 367
Underhållskostnader	2	-293 938	-133 842
Driftskostnader	3	-2 403 887	-2 335 361
Förvaltnings- och externa kostnader	4,5	-183 597	-231 676
Avskrivningar	6	-856 919	-833 581
Summa rörelsens kostnader		-3 738 341	-3 534 460
Rörelseresultat		-279 260	-128 093
Resultat från finansiella poster:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 049	55 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 500	-798
Resultat efter finansiella poster		-223 711	-73 576
Årets resultat		-223 711	-73 576



BALANSRÄKNING

	Not	2017 12 31	2016 12 31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6	48 794 824	49 210 973
Summa anläggningstillgångar		48 794 824	49 210 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 236	
Övriga fordringar			429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	196 183	179 246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		203 419	179 675
Kassa och bank	8	24 638 602	10 716 501
Summa omsättningstillgångar		24 842 021	10 896 176
Summa tillgångar		73 636 845	60 107 149
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 310 610	18 724 889
Upplåtelseavgifter		51 421 198	38 145 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 052 969	2 126 545
Årets resultat		-223 711	-73 576
Summa eget kapital		72 561 066	58 923 463
Långfristiga skulder			
Depositioner		93 069	33 069
Summa långfristiga skulder		93 069	33 069
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		406 960	491 464
Skatteskulder		17 522	3 300
Övriga skulder	9	23 713	5 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	534 515	650 689
Summa kortfristiga skulder		982 710	1 150 617
Summa eget kapital avsättningar och skulder		73 636 845	60 107 149



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Uppkommen vinst eller förlust redovisas då som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Från 2010 01 01 tillämpas komponentavskrivning för samtliga materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

Beräknade nyttjandeperioder:

Byggnader, bostadsfastigheter	10 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3 - 5 år

Bostadsfastigheten består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader, mark, men mark förekommer ej för närvarande eftersom föreningen arrenderar marken med tomrätt.

Byggnaden består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioderna har bedömts variera mellan 10 - 100 år på dessa komponenter.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation m.m.	10 - 50 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak m.m.	10 - 50 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	10 - 15 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/ -fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller från Skatteverket.

Fastighetsskatt och kommunalavgifter, vilka redovisas i rörelsekostnaden avseende resultaträkningen, ingår i skatteskuld/-fordran avseende balansräkningen.

Belopp i kr om inget annat anges



NOT 1

Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	1 794 357	1 760 183
Hyror bostäder	275 598	399 830
Hyror lokaler	701 292	749 877
Hyror parkering	395 975	365 000
Hyror förråd	64 200	64 288
Summa	3 231 422	3 339 178

NOT 2

Underhållskostnader	2017	2016
Löpande reparationer och underhåll avseende:		
Lägenheter		511
Lokaler	30 375	2 870
Gemensamma utrymmen och installationer	263 563	130 461
Summa	293 938	133 842

NOT 3

Driftskostnader	2017	2016
Fastighetskötsel och städning	296 014	243 603
El	78 241	74 417
Värme	685 231	696 315
Vatten	100 145	93 945
Sophämtning	129 504	114 594
Försäkring	70 012	74 410
Tomträttsavgäld	487 156	487 400
TV, tele- och datakommunikation	106 154	105 316
Ekonomisk förvaltning	48 309	97 050
Teknisk förvaltning	69 974	83 285
Övriga konsultarvoden	156 366	89 625
Fastighetsskatt/kommunal avg.	169 180	166 266
Övrigt	7 601	9 135
Summa	2 403 887	2 335 361

NOT 4

Förvaltnings- och externa kostnader	2017	2016
Styrelsearvode	91 000	88 600
Extra arvode stambytet		44 300
Revisionsarvode internt	8 000	8 000
Arbetsgivareavgifter	23 626	25 331
Revisionsarvode externt	18 215	17 965
Övriga externa tjänster	42 756	47 480
Summa	183 597	231 676

NOT 5**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon personal anställd.

Följande ersättningar har utgått

	2017	2016
Styrelse och internrevisor	99 000	96 600
Extra arvode stambytet		44 300
	99 000	140 900

Sociala kostnader	23 626	25 331
Summa	122 626	166 231

NOT 6 Materiella anläggningstillgångar	Fastighet inklusive markanläggningar	Pågående Nyanläggn.	Summa
Redovisat värde vid årets början	49 210 973	0	49 210 973
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	54 409 466		54 409 466
Investeringar	212 264	228 506	440 770
Vid årets slut	54 621 730	228 506	54 850 236
Akkumulerade avskrivningar			
Vid årets början	-5 198 493		-5 198 493
Årets avskrivning	-856 919		-856 919
Vid årets slut	-6 055 412	0	-6 055 412
Redovisat värde vid årets slut	48 566 318	228 506	48 794 824

Taxeringsvärden

Byggnader	59 422 000
Mark	87 343 000
Totalt	146 765 000

NOT 7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
Tomträttsavgäld - Exploateringskontoret	121 850	121 850
Försäkring	22 531	24 949
S:t Eriks Hiss	9 375	9 258
AB Sappa	8 228	8 228
Bostadsrätterna	6 130	6 130
Stockholms Stadsnät AB	4 650	4 592
Com Hem		4 239
Växthuset Utveckling AB	4 375	-
CBI Betonginstitutet AB	19 044	-
Summa	196 183	179 246

Not 8

Kassa och bank	Belopp
SHB	674 446
SBAB	23 964 156
Summa	24 638 602

NOT 9

Övriga skulder	2017	2016
Mervärdskatteskuld	20 658	2 109
Övriga skulder	3 055	3 055
Summa	23 713	5 164

NOT 10

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	2017	2016
Förutbetalda avgifter och hyror	271 375	272 309
El	4 216	7 082
Värme	75 300	73 686
Styrelsearvoden och intern revisor	99 000	96 600
Extern revisor	18 000	17 500
Sociala kostnader	20 766	15 804
Johanneshovs Plåtslageri	45 858	
Underhåll värmecentral		150 000
Städning		7 625
Vinterrenhållning		7 133
Övrigt		2 950
Summa	534 515	650 689

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Uttagna fastighetsinteckningar i eget förvar

Övriga ställda säkerheter

Eventalförpliktelser

2017

14 225 000

Inga

Inga


2016

14 225 000

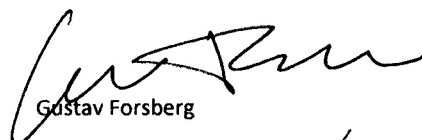
Inga

Inga

Stockholm den 09 mars 2018



Martin Andersson



Gustav Forsberg



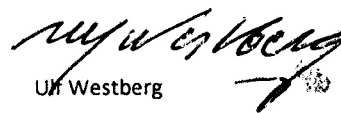
Christina Koldestam



Arne Lundell

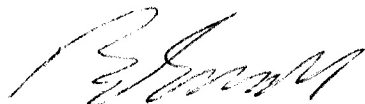


Stefan Ringbom



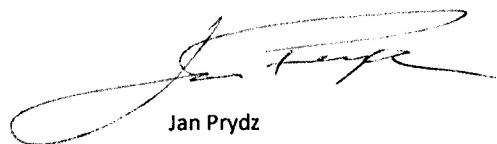
Ulf Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2018



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Jan Prydz

Internrevisor