

Årsredovisning för
Brf Ludvig 2
769614-3796
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Ludvig 2, 769614-3796, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Ludvig 27 i Västerås kommun med adress Kakelgatan 6, Stora gatan 2 E-F samt Östra Tullgatan 1. Fastigheten består av 3 flerbostadshus och omfattar 72 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen:

22 st 2 r o k

26 st 3 r o k

14 st 4 r o k

10 st 5 r o k

Tillkommer 41 garageplatser, 2 st cykelrum samt 1 miljöbod.

Byggnadernas totalyta är 6 137 kvadratmeter, lägenhetsyta 6 137 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2008, värdeår 2008.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa och innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår också en bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Inre och yttre skötsel
Lokalvård
Internetleverantör
Tv
Trygghetsjour

MARK Fastighet Mälardalen AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
HJT Städ
Mälarenergi stadsnät
Bild AT
Securitas

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rolf Pettersson	Styrelseordförande	2018
Kent Löw	Ledamot	2018
Mats Melin	Ledamot	2018
Marcus Hjertqvist	Ledamot	2019
Benyamin Josefsson	Ledamot	2019
Lars Bånghammar	Suppleant	2018
Mårten Lindqvist	Suppleant	2019
Erika Pulkinnen	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie Extern
Benny Olsson	Intern revisor

Valberedning

Mika Lanerva
Sören Söderman

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2017-05-09.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 72 st
Under räkenskapsåret har 7 st bostadsrätter överlåtit.
1 andrahandsuthyrning har godkänts under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens åliggande, enligt stadgarna 14§, har genomförts tillsammans med tekniska förvaltaren i samband med regelbundna ronderingar av föreningens hus och tillgångar. Någon iakttagelse av särskild betydelse har inte gjorts.

En protokollförd besiktning av fasaderna har genomförts tillsammans med JM och en konsult. JM ska under våren 2018 åtgärda de brister, som noterats i protokollet.

Åtgärder enligt Besiktningsprotokollen från OVK'n har genomförts under 2017.

Ett lån på 19,7 MSEK, som förföll 24 januari 2017, har efter anbudsutvärdering från tre banker placerats hos Handelsbanken/Stadshypotek. En extramortering på 586 KSEK har gjorts.

Arbetsgruppen för förbättring av innergården har sett till att eluttag har monterats på de fyra lyktstolparna samt monterat ledbelysnings slingor i träden.

Belysning har monterats på miljöhusets vägg mot innergården.

JM har åtgärdat lossade kakelplattor på fasaderna.

Micohn Aluminium har anlåtats för att åtgärda de balkongglasfronter, som hade sprickor.

Bristfälliga upphängningar av kabelrör i garaget har åtgärdats.

I syfte att minska vår elkonsumention har på prov ett antal armaturer bytts till mer energisnåla i trapphuset Kakelgatan 6.

Då föreningens ekonomi är god beslutade styrelsen att ha en avgiftsfri månad (december) under 2017.

Styrelsen har uppdaterat Parkeringspolicyn samt sagt upp de 4 parkeringsplatser, som Sveriges Radio har hyrt. Parkeringspolicyn finns på vår hemsida där styrelsen regelbundet lägger ut information. Du kan logga in på hemsidan med **portal.markfastighet.se**. Användarnamn: **Ludvig2** och Lösenord: **Välkommen**.

Föreningens ekonomi

Investeringsmoms

Föreningen hyr ut garageplatser till externa hyresgäster. Skatteverket beslutade 2012-04-13 att medge avdrag för investeringsmoms för garageplatserna. Totalt beräknar föreningen att få tillbaka 1 624 tkr investeringsmoms under en period av 8 år.

Den investeringsmoms som föreningen räknar med att få tillbaka redovisas som övrig långfristig fordran och en del som kortfristig fordran i balanräkningen. Total fordran har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden genom nedskrivning med motsvarande belopp.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal				
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	604	658	783	783
Låneskuld per kvm totalyta, kr	10 123	10 256	10 597	10 626
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	93	93	84	82
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	16	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	13	14	14
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	258	317	322	344
Nettoomsättning (tkr)	4 019	4 356	5 123	5 124
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-570	-593	202	8
Eget kapital	112 119	112 689	113 282	113 080
Soliditet (%)	64	64	63	64

Förändring av likvida medel

1 Januari - 31 December	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	1 586 366	2 982 098
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 019 308	4 366 961
Finansiella intäkter	98	168
Momsfordran investeringsmoms	203 007	203 007
Ökning av kortfristiga skulder	-	91 268
	4 222 413	4 661 404
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-1 877 752	-1 884 513
Finansiell kostnader	-1 586 314	-1 949 840
Minskning av långfristiga skulder	-99 296	-203 671
Ökning av kortfristiga fordringar	-34 413	-19 110
Minskning av kortfristiga skulder	-72 523	
	-3 670 298	-4 057 134
Operativt kassaflöde	552 115	604 270
Frivillig extra amortering	-586 000	-2 000 000
Likvida medel vid årets slut	1 552 481	1 586 366
Årets förändring av likvida medel	-33 885	-1 395 733

EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 991 000			59 991 000
Upplåtelseavgifter	50 600 000			50 600 000
Fond för yttre underhåll	2 091 882	153 400		1 938 482
Summa bundet eget kapital	112 682 882			112 529 482
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 368	-153 400	-592 689	752 457
Årets resultat	-570 146	-570 146	592 689	-592 689
Summa fritt eget kapital	-563 778			159 768
Summa eget kapital	112 119 104			112 689 250

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-570 146
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	159 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 400
Summa balanserat resultat	-563 779
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-563 779

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	4 018 649	4 356 132
Övriga rörelseintäkter		659	10 827
		4 019 308	4 366 959
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-533 080	-558 605
Driftskostnader	3	-1 099 449	-1 087 220
Övriga externa kostnader	4	-149 696	-180 146
Personalkostnader	5	-95 527	-58 542
Avskrivningar	6	-1 125 486	-1 125 463
		-3 003 238	-3 009 976
RÖRELSERESULTAT		1 016 070	1 356 983
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		98	168
Räntekostnader		-1 583 564	-1 949 840
Övriga finansiella kostnader		-2 750	-
		-1 586 216	-1 949 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-570 146	-592 689
ÅRETS RESULTAT		-570 146	-592 689

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	173 259 166	174 384 652
		<u>173 259 166</u>	<u>174 384 652</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		203 007	406 014
		<u>203 007</u>	<u>406 014</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>173 462 173</u>	<u>174 790 666</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		262 653	232 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	171 565	166 865
		<u>434 218</u>	<u>399 805</u>
Kassa och bank		1 552 481	1 586 366
Summa omsättningstillgångar		<u>1 986 699</u>	<u>1 986 171</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>175 448 872</u>	<u>176 776 837</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 991 000	59 991 000
Upplåtelseavgifter		50 600 000	50 600 000
Fond för yttre underhåll	9	2 091 882	1 938 482
		<u>112 682 882</u>	<u>112 529 482</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 368	752 457
Årets resultat		-570 146	-592 689
		<u>-563 778</u>	<u>159 768</u>
Summa eget kapital		<u>112 119 104</u>	<u>112 689 250</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	61 424 627	62 109 923
		<u>61 424 627</u>	<u>62 109 923</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		700 000	784 160
Leverantörsskulder		356 316	295 187
Skatteskulder		6 552	59 726
Övriga skulder		3 600	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	838 673	834 091
		<u>1 905 141</u>	<u>1 977 664</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>175 448 872</u>	<u>176 776 837</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. lanspråktagande beslutas av stämman.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Avskrivningar

	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	20 år	20 år

Not 1

Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	3 702 413	4 038 996
Hysesintäkter	316 236	317 136
Summa	4 018 649	4 356 132

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	90 584	98 548
Fastighetsskötsel enligt beställning	45 554	43 253
Snöröjning / sandning	40 039	29 600
Städning entreprenad	35 775	34 747
Städning enligt beställning	-	10 200
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-	19 400
Hissbesiktning	6 898	225
Parkering/garagekostnader	72 683	72 683
Gård	1 795	-
Serviceavtal	61 550	60 106
Förbrukningsmaterial	-	1 685
Störningsjour och larm	10 311	11 577
Brandskydd	8 322	-
Övriga kostnader	503	210
Summa	374 014	382 234

Reparationer	2017	2016
Källare	12 609	-
Entré/trapphus	-	1 322
Lås	30 171	2 899
Installationer	-	1 385
VVS	6 581	-
Ventilation	509	27 229
Elinstallation	35 285	683
Hiss	1 680	6 795
Fasad	16 666	-
Balkong/altaner	49 205	-
Mark/gård/utemiljö	-	17 125
Garage/bilplatser	6 360	-
Skador, klotter och skadegörelse	-	26 233
Summa	159 066	83 671

Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	-	92 700
Summa	-	92 700

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER 533 080 558 605

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader

El	90 755	94 884
Värme	568 280	574 715
Vatten	83 552	80 791
Sophämtning/renhållning	125 082	114 735
Summa	867 669	865 125

Övriga driftskostnader

Försäkring	65 165	56 165
Kabel-tv	94 104	94 672
Bredband	12 521	12 960
Summa	171 790	163 797

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	59 990	58 298
Summa	59 990	58 298

TOTALT DRIFTSKOSTNADER 1 099 449 1 087 220

Not 4

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER

Kreditupplysning	3 191	2 500
Tele- och datakommunikation	13 166	13 704
Juridiska åtgärder	241	8 775
Inkassering avgift/hyra	250	500
Ersättning till revisor	13 966	16 043
Föreningskostnader	7 845	7 301
Studieverksamhet	963	-
Förvaltningskostnader	102 054	102 427
Förvaltningskostnader, övriga	1 309	21 190
Administration	6 711	7 705
Summa	149 696	180 146

Not 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Styrelsearvoden	75 200	44 400
Sociala kostnader	20 327	13 642
Utbildning	-	500
Summa	95 527	58 542

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	1 079 224	1 079 224
Förbättringar	46 262	46 239
Summa	1 125 486	1 125 463

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	178 800 740	178 800 740
Utgående anskaffningsvärde	178 800 740	178 800 740

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 416 088	-3 290 625
Årets avskrivningar enligt plan	-1 079 224	-1 079 224
Årets avskrivning, passersystem	-46 262	-46 239
Utgående avskrivning enligt plan	-5 541 574	-4 416 088

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	173 259 166	174 384 652
	47 300 000	47 300 000

Föreningens ackumulerade avskrivningar har sänkts med 64 964 kr avssende åren 2008-2011 pga nedskrivning för återsökt moms.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	85 265 000	85 265 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
	109 665 000	109 665 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	108 400 000	108 400 000
Lokaler	1 265 000	1 265 000
	109 665 000	109 665 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	75 354	70 657
Kabel-tv	23 528	23 525
Garagekostnad	72 683	72 683
	171 565	166 865

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017	2016
Vid årets början	1 938 482	1 785 082
Reservering enligt stadgar	153 400	153 400
Vid årets slut	2 091 882	1 938 482

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	0	-	3 776 665	
Swedbank Hypotek	3,952	19 651 603	19 705 806	2019-01-25
Swedbank Hypotek	1,150	19 651 603	19 705 806	2021-01-25
Swedbank Hypotek		-	19 705 806	
Stadshypotek	0,590	3 171 865	-	2018-03-28
Stadshypotek	0,590	4 705 806	-	2018-01-24
Stadshypotek	0,990	14 943 750	-	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		62 124 627	62 894 083	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-784 160	
		61 424 627	62 109 923	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 60.624.627 kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	74 800	44 400
Sociala avgifter	22 000	14 400
Räntekostnader	313 689	321 127
Extern revisor	13 500	13 000
El	8 305	8 066
Värme	74 889	72 668
Vatten	7 397	7 568
Uppl kostnader reparation/underhåll	10 303	19 400
Förutbetalda avgifter och hyror	313 790	333 462
	838 673	834 091

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	68 909 000	68 909 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Ett lån på 19,6 MSEK, som förföll i januari 2018, har efter anbudsutvärdering från fyra banker placerats hos Swedbank.

HJT har sagt upp avtalet gällande lokalvård till 18 mars 2018. Anbud har tagits in från fyra leverantörer.

Underskrifter

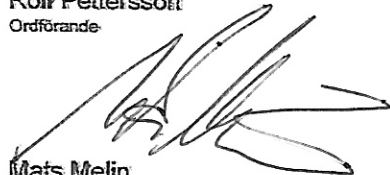
Västerås den 20¹³ 2018



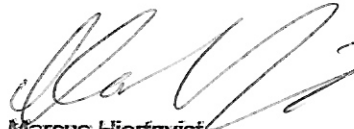
Rolf Pettersson
Ordförande



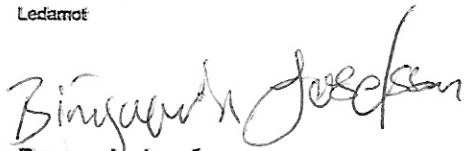
Kent Löw
Ledamot



Mats Melin
Ledamot



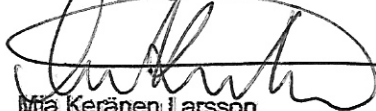
Marcus Hjertqvist
Ledamot



Benjamin Josefsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9.4 2018

Ernst & Young



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor



Benny Olsson
Intern revisor