



Årsredovisning 2016

Brf Lusoperan

Org. 769617-7414

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 13 |

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pilgrimen 9 i Stockholms kommun förvärvades 2009-06-09.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Härbärgesvägen 1 och Hägerstensvägen 127. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 238 kvm, varav 1 162 kvm utgör lägenhetsyta och 76 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

7 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal. Avtalet sträcker sig till 2018-09-30.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|--------------------------------------|---------|
| Nyuppförd tvättstuga | 2010 |
| Energideklaration | 2010 |
| Nyuppförd cykelförvaring | 2010 |
| Nyckelbyte | 2010 |
| Stamrensning | 2010 |
| Nyuppförd undercentral | 2011 |
| Fönsterrenovering | 2011-13 |
| Armatyrbyte i trapphuset | 2011 |
| Underhåll trästaket | 2012 |
| Underhåll ventilation, OVK | 2012 |
| Utbyte radiatorventiler, injustering | 2012-13 |
| Förberedelser ny cykelplats | 2014 |
| Ommålning trapphus | 2015 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Rentec. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-07-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län och Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början och slut till 21 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse eller upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|----------------|
| Mats Jansson | ledamot/kassör |
| Erik Björklund | ledamot |
| Andreas Lönnquist | ledamot/sekr. |
| Christer Sjödin | ledamot/ordf. |
| Elena Herrero | ledamot |
| Anne Scherman | suppleant |

Till **revisor** har Birgitta Woll Thunqvist valts, Eva Ringdahl valdes som revisorssuppleant. Båda från Defacto revisionsbyrå.

Valberedningen består av Maria Tallén och Håkan Olsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är 16 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -304 Kkr. Förändringen beror främst på kostnaden för trapphusreoveringen 2015 samt minskade rätekostnader 2016. Rätekostnaden är föreningens enskilt största kostnadspost och har minskat med 90 Kkr jämfört med 2015.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 229 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 245 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med -545 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har investerat i säkerhetsdörrar för 156 Kkr samt amorterat 640 Kkr på sina lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under året har även fiber dragits till samtliga lägenheter.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 700 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|---------------------------------|------|--------------|
| Ny portdörr | 2017 | 100 |
| Ytskikt badrum, hyreslägenheter | 2018 | 240 |
| OVK | 2018 | 15 |
| Avloppsrensning | 2019 | 30 |
| Fönster | 2022 | 200 |
| Målning takplåt | 2022 | 40 |
| Ventilation | 2023 | 75 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like Erik Björklund, Mats Jansson, and others.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 034 361 | 2 498 537 | 201 357 | -1 743 413 | -303 681 | 22 687 161 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 60 000 | -60 000 | | |
| lanspråktagande yttre fond | | | -90 000 | 90 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -303 681 | 303 681 | |
| Årets resultat | | | | | 16 137 | 16 137 |
| Belopp vid årets utgång | 22 034 361 | 2 498 537 | 171 357 | -2 017 094 | 16 137 | 22 703 298 |

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 956 | 940 | 945 | 866 | 835 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 16 | -304 | -232 | -210 | -312 |
| Soliditet, % | 83 | 82 | 72 | 72 | 72 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 681 | 670 | 661 | 575 | 556 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 4 241 | 4 864 | 7 672 | 7 683 | 7 694 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 21 434 | 21 434 | 21 411 | 21 411 | 21 411 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 3,28 | 3,91 | 4,17 | 4,57 | 4,76 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 17 | 19 | 29 | 28 | 28 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|-------------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -2 017 094 |
| Årets resultat | <u>16 137</u> |
| | -2 000 957 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 61 155 |
| I ny räkning överföres | <u>-2 062 112</u> |
| | -2 000 957 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Enke Jönköping
AS
EU
ant 11/9

RESULTATRÄKNING

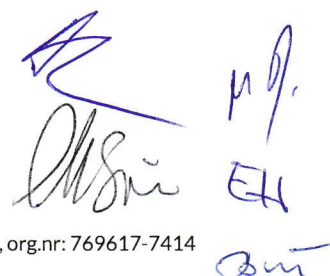
| | | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|-----|-----------------|-------------------|
| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 955 549 | 940 313 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 955 549 | 940 313 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -482 463 | -570 449 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -78 833 | -219 755 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -228 608 | -218 100 |
| Summa rörelsens kostnader | | -789 904 | -1 008 304 |
| Rörelseresultat | | 165 645 | -67 991 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 3 940 | 7 951 |
| Räntekostnader | | -153 448 | -243 641 |
| Summa finansiella poster | | -149 508 | -235 690 |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 137 | -303 681 |
| Årets resultat | | 16 137 | -303 681 |

MS *A* *EA* *EA* *EA*
EA *EA* *EA*
EA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 25 813 430 | 26 015 375 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 577 671 | 448 085 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 391 101 | 26 463 460 |
| Summa anläggningstillgångar | | 26 391 101 | 26 463 460 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 802 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 2 608 | 3 003 |
| Övriga fordringar | | 12 116 | 12 026 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 41 792 | 24 646 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 318 | 39 675 |
| Kassa och bank | | 773 130 | 1 318 508 |
| Summa omsättningstillgångar | | 830 448 | 1 358 183 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 27 221 549 | 27 821 643 |



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 24 532 898 | 24 532 898 |
| Yttre underhållsfond | 171 357 | 201 357 |
| Summa bundet eget kapital | 24 704 255 | 24 734 255 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 017 094 | -1 743 413 |
| Årets resultat | 16 137 | -303 681 |
| Summa fritt eget kapital | -2 000 957 | -2 047 094 |

Summa eget kapital

22 703 298 22 687 161

Långfristiga skulder

8

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 4 360 000 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 4 360 000 | 5 000 000 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 38 917 | 14 902 |
| Övriga skulder | 2 062 | 2 609 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 117 272 | 116 971 |
| Summa kortfristiga skulder | 158 251 | 134 482 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 221 549 27 821 643

AC

Enkelt
Oskar

Com

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 165 645 | -67 991 |
| Avskrivningar | 228 608 | 218 100 |
| Erhållen ränta mm | 3 940 | 7 951 |
| Erlagd ränta | -153 448 | -243 641 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 244 745 | -85 581 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -802 | 5 105 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -17 236 | -13 322 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 24 015 | 4 352 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 149 | 25 757 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 250 871 | -63 689 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnader och mark | 0 | -89 233 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -156 249 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -156 249 | -89 233 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 3 700 000 |
| Amortering långfristiga lån | -640 000 | -2 464 832 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -640 000 | 1 235 168 |
| Förändring av likvida medel | -545 378 | 1 082 246 |
| Likvida medel vid årets början | 1 318 508 | 236 262 |
| Likvida medel vid årets slut | 773 130 | 1 318 508 |

AZ Eriksson
Ellen EK
mf
ant

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnad | 1% |
| Fastighetsförbättringar | 2-10 % |
| Installationer | 4-5 % |

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2016 | 2015 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Årsavgifter | 699 948 | 688 720 |
| | Hyresintäkter bostäder | 148 523 | 152 811 |
| | Hyresintäkter lokaler | 93 731 | 93 636 |
| | Övriga ersättningar och intäkter | 13 347 | 5 146 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 955 549 | 940 313 |

AL
EH
mf
om

NOTER

| Not 3 Driftkostnader | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 52 215 | 58 898 |
| Reparation och underhåll | 89 415 | 175 856 |
| Fastighetsel | 44 612 | 56 774 |
| Fjärrvärme | 136 847 | 132 228 |
| Vatten | 25 124 | 22 536 |
| Sophämtning | 16 269 | 15 642 |
| Bredband och kabel-tv | 10 249 | 10 249 |
| Lokalhyra | 37 242 | 29 929 |
| Försäkringspremier | 22 529 | 25 036 |
| Fastighetsskatt/avgift | 24 870 | 24 475 |
| Övriga driftkostnader | 23 091 | 18 826 |
| Summa driftkostnader | 482 463 | 570 449 |

| Not 4 Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 46 729 | 46 282 |
| Revisionsarvode | 13 318 | 12 017 |
| Försäljningskostnader | 0 | 146 925 |
| Medlemskap Bostadsrätterna | 4 030 | 4 030 |
| Bankkostnader | 2 090 | 2 288 |
| Övriga externa kostnader | 12 666 | 8 213 |
| Summa övriga externa kostnader | 78 833 | 219 755 |

Noter till balansräkningen

| Not 5 Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 27 270 601 | 27 181 368 |
| Årets anskaffningar | 0 | 89 233 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 270 601 | 27 270 601 |
| Ingående avskrivningar | -1 255 226 | -1 059 221 |
| Årets avskrivningar | -201 945 | -196 005 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 457 171 | -1 255 226 |
| Utgående redovisat värde | 25 813 430 | 26 015 375 |
| Redovisat värde byggnader | 16 769 451 | 16 967 212 |
| Redovisat värde markanläggningar | 57 881 | 62 065 |
| Redovisat värde mark | 8 986 098 | 8 986 098 |
| Summa redovisat värde | 25 813 430 | 26 015 375 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 20 385 000 | 18 783 000 |
| varav byggnader: | 11 649 000 | 10 665 000 |

NOTER

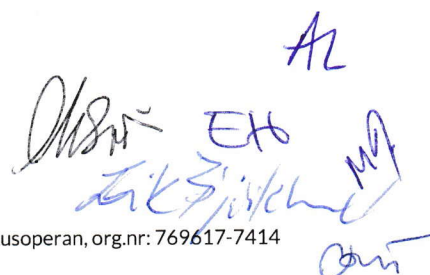
| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 552 386 | 552 386 |
| Inköp | 156 249 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 708 635 | 552 386 |
| Ingående avskrivningar | -104 301 | -82 206 |
| Årets avskrivningar | -26 663 | -22 095 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -130 964 | -104 301 |
| Utgående redovisat värde | 577 671 | 448 085 |

| Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 12 055 | 0 |
| Förutbetald försäkringspremie | 6 631 | 10 703 |
| Förutbetald kabel-tv o bredband | 2 708 | 2 562 |
| Förutbetald hyra tvättstugeutrustning | 7 351 | 7 351 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 13 047 | 4 030 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 41 792 | 24 646 |

| Not 8 Långfristiga skulder | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Amortering efter 5 år | 4 360 000 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 4 360 000 | 5 000 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2017 | Skuld per 2016-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| SBAB | 2017-04-13 | 1,98 | | 1 860 000 |
| SBAB | 2018-04-20 | 3,45 | | 2 500 000 |
| Summa | | | 0 | 4 360 000 |
| Avgår kortfristig del | | | | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 4 360 000 |

| Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader revision | 12 500 | 12 000 |
| Upplupna kostnader värme | 20 076 | 17 212 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 77 502 | 75 416 |
| Övriga upplupna kostnader | 7 194 | 12 343 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 117 272 | 116 971 |

AL


NOTER

Övriga noter

| Not 10 Ställda säkerheter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Summa ställda säkerheter | 7 500 000 | 7 500 000 |

Stockholm 2017-05-05



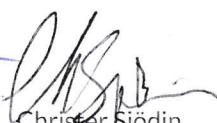
Mats Jansson



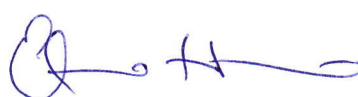
Erik Björklund



Andreas Lönnqvist

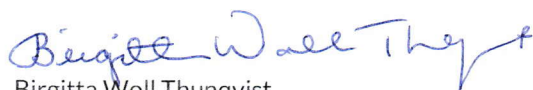


Christer Sjödin



Elena Herrero

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2017.



Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor