



# Årsredovisning 2018

Brf Lusoperan

Org. 769617-7414

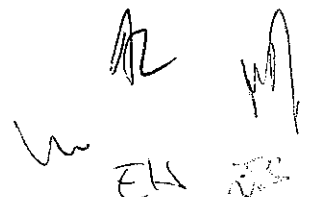
AC  
EH  
MP

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



Handwritten signatures and initials, including 'EK' and 'EK'.

# 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Protector Försäkring Sverige. 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
Nyuppbyggd tvättstuga	2010
Energideklaration	2010
Nyuppbyggd cykelförvaring	2010
Nyckelbyte	2010
Stamrensning	2010
Nyuppbyggd undercentral	2011
Fönsterrenovering	2011-13
Armaturutbyte i trapphuset	2011
Underhåll trästaket	2012
Utbyte radiatortermostater, injustering	2012-13
Förberedelser ny cykelplats	2014
Ommålning trapphus	2015
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2016
Fiber till samtliga lägenheter	2016
Installation av ny portdörr	2017
Rörbyte i tvättstugan	2017
Renovering kök hyreslägenhet	2017

**Förvaltningsavtal** för den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

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

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 21 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 22. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elena Herrero	ledamot/ordf.
Andreas Lönnqvist	ledamot/sekr.
Mats Jansson	ledamot/kassör
Erik Björklund	ledamot
Kjell Tallén	ledamot
Anne Scherman	suppleant

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

**Valberedningen** består av Magnus Carlsson och Håkan Olsson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 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

- Uppdaterat stadgarna (registerade 2019)
- Bundit räntan för ett av föreningens tre lån
- Lån överförda från SBAB till Swedbank
- Förnyat avtal med ComHem
- Tecknat jouravtal med Fastighetsjour AB

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018 ökat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på lånen med 150 Kkr samt investerat i ett nytt fläktaggregat. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av radiatorventiler i lägenheterna	72
OVK lägenheter + restaurang	22
Borttagning av radiator i entrén	7
Byte fläktaggregat	137
Underhållsarbete hyresrätt	75
Renovering staket runt uteplatserna	29
Ommålning av husgrund	1

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 590 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Ytskikt badrum, hyreslägenhet	2019	150
Rensning ventilationskanaler	2019	30
Byte stamreglerventiler	2019	60
Underhåll hiss och trapphus	2019	100
Avloppsrensning	2019	30
Målning takplåt	2019	40
Ytskikt badrum, hyreslägenhet	2020	150
Underhållsmålning trapphus	2022	30

EH R M  
Ker B

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	22 034 361	2 498 537	232 512	-2 062 112	-132 150	22 571 148
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			61 155	-61 155		
Balanseras i ny räkning				-132 150	132 150	
Årets resultat					-89 642	-89 642
Belopp vid årets utgång	22 034 361	2 498 537	293 667	-2 255 417	-89 642	22 481 506

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	948	944	956	940	945
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-90	-132	16	-304	-232
Soliditet, %	83	83	83	82	72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	681	681	681	670	661
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 092	4 238	4 241	4 864	7 672
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 434	21 434	21 434	21 434	21 411
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,97	2,68	3,28	3,91	4,17
Fastighetens belåningsgrad, % **	17	17	17	19	29

\* 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	-2 255 418
Årets resultat	-89 642
	<hr/>
	-2 345 060
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	61 155
I ny räkning överföres	-2 406 215
	<hr/>
	-2 345 060

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.

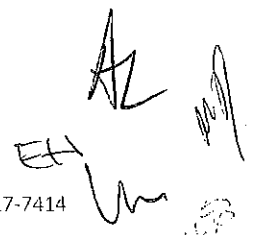
## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	948 227	944 347
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>948 227</u>	<u>944 347</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-624 012	-651 480
Övriga externa kostnader	4	-84 903	-75 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 924	-234 433
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-953 839</u>	<u>-961 221</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 612</b>	<b>-16 874</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 630	1 624
Räntekostnader		-85 660	-116 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-84 030</u>	<u>-115 276</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-89 642</b>	<b>-132 150</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-89 642</b>	<b>-132 150</b>

AZ  
EKL  
M  
K

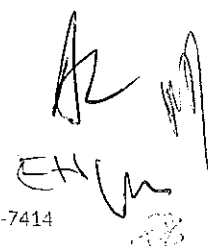
**BALANSRÄKNING**

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	25 437 610	25 642 960
Inventarier, verktyg och installationer	6	643 519	547 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 081 129</b>	<b>26 190 724</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 081 129</b>	<b>26 190 724</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	802
Aktuell skattefordran		1 573	1 903
Övriga fordringar		12 121	12 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 292	43 135
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 986</b>	<b>57 961</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>802 034</b>	<b>829 970</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>860 020</b>	<b>887 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 941 149</b>	<b>27 078 655</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including 'AZ', 'EH', and other illegible marks.

**BALANSRÄKNING**

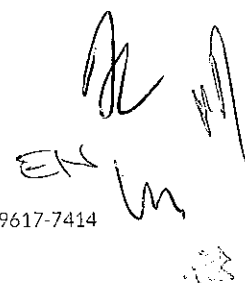
	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	24 532 898	24 532 898
Yttre underhållsfond	293 667	232 512
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 826 565</b>	<b>24 765 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 255 418	-2 062 112
Årets resultat	-89 642	-132 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 345 060</b>	<b>-2 194 262</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 481 505</b>	<b>22 571 148</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	4 206 693	4 356 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 206 693</b>	<b>4 356 693</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	116 389	39 241
Övriga skulder	-1 425	1 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 137 987	110 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>252 951</b>	<b>150 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 941 149</b>	<b>27 078 655</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 612	-16 874
Avskrivningar	244 924	234 433
Erhållen ränta mm	1 630	1 624
Erlagd ränta	-85 660	-116 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>155 282</b>	<b>102 283</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	802	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 157	-1 348
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	77 148	324
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	25 319	-7 056
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>257 394</b>	<b>94 203</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-34 056
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-135 329	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-135 329</b>	<b>-34 056</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-150 000	-3 307
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-3 307</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-27 935</b>	<b>56 840</b>
Likvida medel vid årets början	829 970	773 130
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>802 034</b>	<b>829 970</b>


  
 EN

## 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 %
Inventarier	20%

#### *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 1 337 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	699 948	699 948
	Hyresintäkter bostäder	149 628	149 629
	Hyresintäkter lokaler	96 273	94 768
	Övriga ersättningar och intäkter	2 378	2
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>948 227</b>	<b>944 347</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	-1 400	16 849
	Städ och entremattor	36 190	35 421
	Reparation och underhåll	212 455	261 319
	Fastighetsel	53 697	50 394
	Fjärrvärme	138 248	133 440
	Vatten	27 846	26 441
	Sophämtning	16 326	16 604
	Bredband och kabel-TV	10 521	10 441
	Lokalhyra	37 557	37 312
	Försäkringspremier	22 338	20 676
	Fastighetsskatt/avgift	25 905	25 575
	Övriga driftkostnader	44 329	17 008
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>624 012</b>	<b>651 480</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	56 075	48 241
	Revisionsarvode	12 841	13 318
	Styrelsemöte	5 907	5 000
	Serviceavg till BRF-organisati	4 030	4 030
	Övriga externa kostnader	6 050	4 719
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>84 903</b>	<b>75 308</b>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 304 657	27 270 601
	Inköp	0	34 056
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 304 657	27 304 657
	Ingående avskrivningar	-1 661 697	-1 457 171
	Försäljningar/utrangeringar	1	0
	Årets avskrivningar	-205 351	-204 526
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 867 047	-1 661 697
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 437 610</b>	<b>25 642 960</b>
	Redovisat värde byggnader	16 401 995	16 603 161
	Redovisat värde markanläggningar	49 517	53 701
	Redovisat värde mark	8 986 098	8 986 098
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>25 437 610</b>	<b>25 642 960</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	20 385 000	20 385 000
	varav byggnader:	11 649 000	11 649 000

Handwritten signatures and initials, including "EK" and "M".

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	708 635	708 635
	Inköp	135 329	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>843 963</b>	<b>708 635</b>
	Ingående avskrivningar	-160 871	-130 964
	Årets avskrivningar	-39 573	-29 907
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 444</b>	<b>-160 871</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>643 519</b>	<b>547 764</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	7 572	6 879
	Övriga förutbetalda kostnader	36 720	36 256
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 292</b>	<b>43 135</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	4 206 693	4 356 693
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 206 693</b>	<b>4 356 693</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	Rörligt	1,37		1 250 000
Swedbank	2023-02-24	2,25		1 856 693
Swedbank	Rörligt	1,37		1 100 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>4 206 693</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>4 206 693</b>

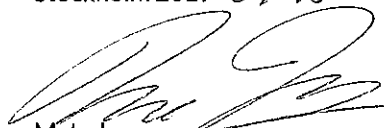
<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupna räntor	7 840	206
	Förutbetalda hyror och avgifter	89 660	68 575
	Övriga upplupna kostnader	40 487	41 541
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>137 987</b>	<b>110 322</b>

## NOTER

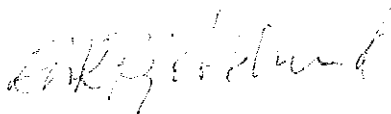
Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000

Stockholm 2019-04-15



Mats Jansson



Erik Björklund



Andreas Lönnqvist



Elena Herrero



Kjell Tallen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2019.

Defacto KB



Birgitta Woll Thunqvist

Auktoriserad revisor