
Årsredovisning

BRF LUSTIGKULLA
VÄSTERÅS
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769631-4736

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Kallelse och dagordning

Föreningsstämma 2017

Brf Lustigkulla i Västerås

Datum: 8/6 2017

Tid: 18:00

Plats: Riksbyggen, Varmvalsvägen 13 i Kopparlunden

Kallade: Alla medlemmar i Brf Lustigkulla i Västerås

Dagordning

- §1. Stämmans öppnande
- §2. Godkännande av dagordning
- §3. Val av ordförande vid stämman
- §4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- §5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- §6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- §7. Fastställande av röstlängd
- §8. Styrelsens årsredovisning
- §9. Revisorernas berättelse
- §10. Fastställande av resultat och balansräkning
- §11. Beslut om resultatdisposition
- §12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- §13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
- §14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15. Val av revisorer och suppleanter

§16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt §40

Följande motioner har inkommit t.o.m. 20170423:

- 1: Förslag till ändringar i stadgar:
 - Ändra beslutsförfarande "mer än halva styrelsen" till "minst halva styrelsen"
 - Gift och sambo jämställs med styrelse medl. Ingen fullmakt behövs för gift eller sambo, skriven på adress i föreningen, till styrelsemedlem.
 - Ändra villkoren för firmatecknande från "hela ordinarie styrelsen" till "minst två ordinarie styrelse medl." till bolagsverket.
- 2: Påbörja arbetet med underhållsplan. Utse två(?) medlemmar som sammanställer plan för fastigheterna. Bl.a. omtag källaren 8:an, målning fasader...
Tid för arbetet? Kostnad för framtagande av plan?
- 3: Utse ett par ansvariga som tittar över vad vi kan förbättra i den yttre miljön
 - Sten/singel utanför 6:an för att snygga till. Det ser ofärdigt ut och detta är den första blick man som besökare får av vår förening.
 - Plantering utanför Malins altan.
 - Uteplats/grillplats utanför 8:an
- 4: Övriga ärenden

§17. Stämmans avslutande

Mvh

Stefan Stridsman, Sekreterare Brf Lustigkulla i Västerås

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LUSTIGKULLA
VÄSTERÅS får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Greta 23 och 24 i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 10 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1995. Fastighetens adress är Lustigkullagatan 6 o 8 i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4	2	4

Total tomtarea: 935 m²
Total bostadsarea: 846 m²

Årets taxeringsvärde 5 595 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Vafab Miljö	Renhållning
Mälar Energi	Elnät /Elhandel
Mälar Energi	Vatten
Mälar Energi	Stadsnät

Efter den senaste stämman 2016-08-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>
Steven Coppens	Ordförande	Stämman
Stefan Stridsman	Ledamot	Stämman
Johanna Bergqvist	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Maria Reinitz		Stämman
Emil Rönnevall		Stämman
Caroline Johansson Massaro		Stämman
Thomas Hedin		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Vakant	Stämman
--------	---------

Revisorssuppleanter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2016 års redovisning avser inte hela året då Bostadsrättsföreningen bildades i maj.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 510 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet är vid årets slut 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 177 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -64 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 11 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 11 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

8 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 st är hyresrätt .

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016
Nettoomsättning	337
Resultat efter finansiella poster	- 241
Soliditet	57%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Reservering underhållsfond				16 785	- 16 785	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		- 13 195 560				
Årets resultat						- 240 640
Vid årets slut	-	- 13 195 560		16 785	- 16 785	- 240 640

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-240 640
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-16 785
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-257 425

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-257 425
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	337 397	–
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 168 803	–
Övriga externa kostnader	4	- 34 519	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 177 000	–
Summa rörelsekostnader		- 380 321	–
Rörelseresultat		- 42 924	–
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 197 716	–
Resultat efter finansiella poster		- 240 640	–
Årets resultat		- 240 640	–

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 373 000	–
Summa materiella anläggningstillgångar		22 373 000	–
Summa anläggningstillgångar		22 373 000	–
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	187 590	–
Summa kassa och bank		187 590	–
Summa omsättningstillgångar		187 590	–
SUMMA TILLGÅNGAR		22 560 590	–

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 195 560	–
Underhållsfond		16 785	–
Summa bundet eget kapital		13 212 345	–
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 16 785	–
Årets resultat		- 240 640	–
Summa fritt eget kapital		- 257 425	–
Summa eget kapital		12 954 920	–
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 450 000	–
Summa långfristiga skulder		9 450 000	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 540	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	132 130	–
Summa kortfristiga skulder		155 670	–
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 560 590	–

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	282 521	–
Hyror, bostäder	89 312	–
Rabatter	- 34 436	–
	<u>337 397</u>	–

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	25 601	–
Försäkringspremier	17 607	–
Kabel- och digital-TV	2 601	–
Förbrukningsmateriel	12 811	–
Vatten	11 120	–
El	24 205	–
Uppvärmning	66 320	–
Sophantering och återvinning	8 538	–
	<u>168 803</u>	–

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	23 433	–
IT-kostnader	400	–
Möteskostnader	273	–
Övriga förvaltningskostnader	4 013	–
Köpta tjänster	4 350	–
Bankkostnader	1 050	–
Övriga externa kostnader	1 000	–
	<u>34 519</u>	–

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	177 000	–
	<u>177 000</u>	–

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	91 366	–
Övriga finansiella kostnader	106 350	–
	<u>197 716</u>	–

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 240 640 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -257 426 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 744 100	–
Mark	5 805 900	–
	<u>22 550 000</u>	–
Summa anskaffningsvärden	22 550 000	–
Årets avskrivning byggnader	- 177 000	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 177 000</u>	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 373 000	–
Varav		
Byggnader	16 567 100	–
Mark	5 805 900	–
Taxeringsvärden		
bostäder	5 595 000	–
Totalt taxeringsvärde	<u>5 595 000</u>	–
varav byggnader	3 848 000	–

Not 8 Kassa och bank

Bankmedel	953	–
Förvaltningskonto i Swedbank	186 637	–
	<u>187 590</u>	–

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 450 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 450 000	–

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,39%	2017-04-11		3 300 000		3 300 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,10%	2019-03-20		3 300 000		3 300 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,45%	2020-03-18		2 850 000		2 850 000
				9 450 000		9 450 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 450 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 019	–
Upplupna elkostnader	959	–
Upplupna vattenavgifter	188	–
Upplupna värmekostnader	14 398	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 138	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	50 428	–
	132 130	–

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 450 000	–
Summa ställda pantar	9 450 000	–

2016-12-31

2015-12-31

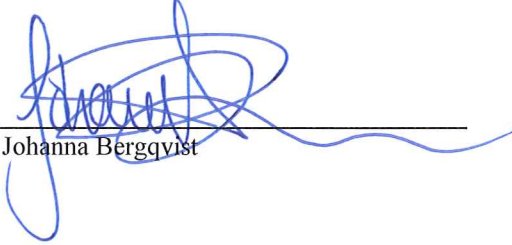
Västerås 2017 - 04-10



Steven Coppens



Stefan Stridsman



Johanna Bergqvist

Upprättat av Riksbyggen 2017-04-03

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF LUSTIGKULLA VÄSTERÅS

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF LUSTIGKULLA
VÄSTERÅS i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se