



Bostadsrättsföreningen  
Ludvigsberg i Stockholm  
769600-0293

# Årsredovisning 2019

## 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 1 st

hyreslägenhet. 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 1 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

Christina Koldestam	Projekt, fastighet
Arne Lundell	Ekonomi
Katrin Odelius	Ordförande
Stefan Ringbom	Sekreterare
Ulf Westberg	Fastighet, projekt

Suppleanter Daniel Ekengren  
Maria Norén

Revisorer Per Engzell, huvudansvarig revisor  
Jan Prydz, internrevisor

Suppleant Jan-Ove Brandt

## Valberedning

Birgitta Heijer  
Cecilia Söderman

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

## Arvoden till styrelse och internrevisor

Arvode för styrelsearbetet har utgått med 2,5 basbelopp, 118.250 kr och arvode till internrevisor med 8.000 kr.

## Extern förvaltning

Teknisk förvaltare första kvartalet 2019 har varit Storholmen Förvaltning AB. Den 1 april övertog HSB den tekniska förvaltningen. Ekonomisk förvaltare under 2019 har varit Storholmen Förvaltning. Från 1 januari 2020 har den förvaltningen övergått till Nabo Group AB

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

Bostadsrättstillägg, som varje bostadsrättsägare bör ha för sin lägenhet, har tecknats kollektivt i TryggHansa och ingår därmed i årsavgiften.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 (1) st externa överlåtelse och 0 (1) nyupplåtelse ägt rum. Under året har ingen andrahandsuthyrning beviljats, 0 (0). Föreningen hade vid årets slut 90 (91) medlemmar.

## Ekonomi

Föreningens ställning är mycket god. En kvarvarande hyreslägenhet utgör en dold reserv som inte redovisas i balansräkningen. Den överlikviditet som finns har uppstått genom att hyreslägenheter har försålts och ombildats till bostadsrätter. Denna överlikviditet avser styrelsen använda som delfinansiering av nu pågående projekt, se underhållsplan nedan. Föreningen har inga upptagna lån.

Från 1 januari 2020 har årsavgiften höjts med 10%.

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

## Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts taxeringsvärde vid fastighetstaxeringen 2019. Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.377 kronor

per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har för styrelsens del präglats av ett intensivt arbete inför den kommande renoveringen, se Pågående projekt nedan. Senareläggning av projektstarten har uppstått pga omtag i upphandlingen.

Styrelsens förhoppning är dock att projektet skall kunna startas hösten 2020.

Extra stämma hölls 2019-04-11 för tilläggsbeslut i pågående renoveringsprojekt.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-09.

Höstens informationsmöte med frågestund och samkväm hölls 2019-11-20.

Under året har fastigheten på nytt drabbats av vattenläckage från taket.

## Underhållsplan

Underhållsplan har upprättats per 2016-01-07 samt uppdaterats oktober 2018.

Historiska underhåll/investeringar, 10 år:

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 samt termostater på alla radiatorer.
2014	Renovering av nedre cykelrummet, byte av ståldörrar i korridorer och fasad.
2015	Ett nytt fibernät 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 av lokal inkl. ny ventilation i L 17, ny ventilation samt öppning av nödutgång i lokal L 21 och åtgärd av ventilation i lokal Gamla Lundagatan 2.

Pågående projekt

2017-2021	Projekt för fastighetens underhåll av ytterskalet, energieffektivisering samt tänkt utbyggnad av balkonger pågår. Bygghetsarbetet planeras starta under 2020.
-----------	---

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kr)	3 757 308	3 278 620	3 231 422	3 339 178	3 336 008
Årets resultat (kr)	65 304	-308 233	-223 711	-73 576	84 360
Räntebärande skulder (kr)	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	99	99	99	98	98
Årsavgift (kr/kvm), snitt, vid årets slut	384	349	349	349	349
Elkostnad (kr/kvm totalyta)	15	15	13	13	12
Värmekostnad (kr/kvm totalyta)	122	122	117	118	108
Vattenkostnad (kr/kvm totalyta)	18	18	17	16	15

## Förändring av Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt Eget kapital
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Utgående eget kapital 2017</b>	<b>19 310 610</b>	<b>51 421 198</b>	<b>2 052 969</b>	<b>-223 711</b>	<b>72 561 066</b>
Omföring av resultat			-223 711	223 711	0
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt	297 509	6 320 371			6 617 880
Årets resultat				-308 233	-308 233
<b>Utgående eget kapital 2018</b>	<b>19 608 119</b>	<b>57 741 569</b>	<b>1 829 258</b>	<b>-308 233</b>	<b>78 870 713</b>
Omföring av resultat			-308 233	308 233	0
Årets resultat				65 304	65 304
<b>Utgående eget kapital 2019</b>	<b>19 608 119</b>	<b>57 741 569</b>	<b>1 521 025</b>	<b>65 304</b>	<b>78 936 017</b>



**Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel

1 521 025

Årets resultat

65 304


**1 586 329**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning balanseras

1 586 329

**1 586 329**

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

## RESULTATRÄKNING

SEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	1	3 757 308	3 278 620
Övriga rörelseintäkter		73 665	104 653
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 830 973</b>	<b>3 383 273</b>
Underhållskostnader	2	-192 587	-179 412
Driftskostnader	3	-2 420 302	-2 432 722
Förvaltnings- och externa kostnader	4,5	-227 582	-257 179
Avskrivningar	6	-1 009 086	-899 555
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 849 557</b>	<b>-3 768 868</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 584</b>	<b>-385 595</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 914	78 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026	-658
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>65 304</b>	<b>-308 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>65 304</b>	<b>-308 233</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2019 12 31	2018 12 31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6	51 663 475	52 215 801
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 663 475</b>	<b>52 215 801</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 284	
Skattefordran		17 976	71 130
Övriga fordringar		1 163	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	202 086	173 419
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>226 509</b>	<b>244 549</b>
Kortfristiga placeringar			
Klientmedel	8	73 572	
Kassa och bank	8	27 910 131	27 568 160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 210 212</b>	<b>27 812 709</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 873 687</b>	<b>80 028 510</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 608 119	19 608 119
Upplåtelseavgifter		57 741 569	57 741 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 521 025	1 829 258
Årets resultat		65 304	-308 233
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 936 017</b>	<b>78 870 713</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner		135 069	135 069
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>135 069</b>	<b>135 069</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		263 133	288 440
Skatteskulder		23 336	2 897
Övriga skulder	9	4 497	43 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	511 635	687 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>802 601</b>	<b>1 022 728</b>
<b>Summa eget kapital avsättningar och skulder</b>		<b>79 873 687</b>	<b>80 028 510</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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

*R*



**NOT 1**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	2 029 788	1 816 224
Hyror bostäder	105 728	187 196
Hyror lokaler	1 034 272	681 120
Hyror parkering	523 200	530 000
Hyror förråd	64 320	64 080
<b>Summa</b>	<b>3 757 308</b>	<b>3 278 620</b>

**NOT 2**

<b>Underhållskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lokaler	8 240	9 840
Gemensamma utrymmen och installationer	184 347	169 572
<b>Summa</b>	<b>192 587</b>	<b>179 412</b>

**NOT 3**

<b>Driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel och städning	402 017	442 182
El	87 331	87 036
Värme	717 964	714 611
Vatten	105 498	103 784
Sophämtning	125 215	125 640
Försäkring	73 605	69 389
Tomträttsavgäld	486 607	487 462
TV, tele- och datakommunikation	90 274	90 682
Ekonomisk förvaltning	47 139	46 268
Teknisk förvaltning	82 567	56 254
Övriga konsultarvoden		31 541
Fastighetsskatt/kommunal avg.	193 924	170 544
Övrigt	8 161	7 329
<b>Summa</b>	<b>2 420 302</b>	<b>2 432 722</b>

**NOT 4**

<b>Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	118 250	116 250
Revisionsarvode internt	8 000	8 000
Arbetsgivareavgifter	24 571	38 234
Revisionsarvode externt	18 141	17 971
Övriga externa tjänster	58 620	76 724
<b>Summa</b>	<b>227 582</b>	<b>257 179</b>

**NOT 5****Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon personal anställd.

<b>Följande ersättningar har utgått</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelse och internrevisor	126 250	124 250
Sociala kostnader	24 571	38 234
<b>Summa</b>	<b>150 821</b>	<b>162 484</b>

<b>NOT 6</b> Materiella anläggningstillgångar	Fastighet inklusive markanläggningar	Pågående Nyanläggn.	Summa
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	<b>51 977 999</b>	<b>237 802</b>	<b>52 215 801</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	58 932 966	237 802	59 170 768
Investeringar	43 609	413 151	456 760
<b>Vid årets slut</b>	<b>58 976 575</b>	<b>650 953</b>	<b>59 627 528</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>			
Vid årets början	-6 954 967		-6 954 967
Årets avskrivning	-1 009 086		-1 009 086
<b>Vid årets slut</b>	<b>-7 964 053</b>	<b>0</b>	<b>-7 964 053</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 012 522</b>	<b>650 953</b>	<b>51 663 475</b>

<b>Taxeringsvärden</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	62 055 000	59 422 000
Mark	122 800 000	87 343 000
<b>Totalt</b>	<b>184 855 000</b>	<b>146 765 000</b>

<b>NOT 7</b> Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tomträttsavgäld - Exploateringskontoret	121 850	121 850
Försäkring	25 003	23 368
S:t Eriks Hiss	9 661	9 719
AB Sappa	8 620	8 502
Bostadsrätterna	6 380	6 260
Stockholms Stadsnät AB	4 622	3 720
HSB Stockholm	25 950	
<b>Summa</b>	<b>202 086</b>	<b>173 419</b>

<b>Not 8</b> Kassa och bank	<b>2019</b>	<b>2018</b>
SHB	1 183 920	7 926 779
SBAB	26 726 211	19 641 381
<b>Summa</b>	<b>27 910 131</b>	<b>27 568 160</b>

<b>NOT 9</b> Övriga skulder	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mervärdesskatteskuld	4 497	37 035
Övriga skulder		6 748
<b>Summa</b>	<b>4 497</b>	<b>43 783</b>

<b>NOT 10</b> Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förutbetalda avgifter och hyror	168 835	342 727
Styrelsearvoden och intern revisor	126 250	124 250
Extern revisor	18 000	18 000
Sociala kostnader	39 668	39 039
Stockholm Exergi AB	94 521	98 813
Fortum Ellevio	3 729	5 743
Stockholm Vatten, vatten och avlopp	17 720	
Stockholm Vatten, hushållsavfall	18 537	
Stockholms Schacksalonger	5 000	
HSB Stockholm	19 375	
Millark Studio HB		26 092
Växthuset Utveckling AB		12 265
Rörkären AB		10 838
Stockholm Stad		9 841
<b>Summa</b>	<b>511 635</b>	<b>687 608</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019	2018
Uttagna fastighetsinteckningar i eget förvar	14 225 000	14 225 000
Övriga ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm den 16 april 2020



Christina Koldestam



Arne Lundell



Katrin Odellius



Stefan Ringbom

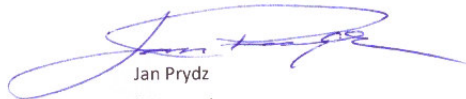


Ulf Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2020



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Jan Prydz  
Internrevisor