

Årsredovisning

2017

Brf Luthagen

Org nr 716401-2226

Styrelsen för Brf Luthagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-22.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
12	st 2 rum och kök		
18	st 3 rum och kök		
16	st 4 rum och kök		
4	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 4 392,8 kvm	Total lokalyta: 389 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
IK Sirius Loppmarknad	249,0	2019-06-30
HM Group	140,0	2018-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-04 bestått av:

Ordinarie	Christina Petersson Jerry Palmred Leif Sundström Birgit Zetterberg-Randén	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Johannes Qvarfordt Christer Aspelin	
Revisorer		
Ordinarie	Jan Rempke	
Suppleant	Karin Wikblad	
Valberedning	Bo Carlsson Olle Ahlsén	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Ove Larfors.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av riksbyggen.

Snöröjning har under året utförts av Svensk Markservice.

Lokalvården har skötts av Soma Städ AB.

Trädgårdsskötseln har utförts av Christer Aspelin.

Styrelsen har vid kontroll konstaterat att fastigheten är i gott skick, i övrigt hänvisas till underhållsplanen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-03-23.

OVK besiktning har skett 2015-03-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 181 743 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 500 413 kronor, vilket har belastat resultatet.

- Staket uppsatt mellan trottoaren och gräsmattan längs med Sturegatan.
- Grundlig rengöring och renovering av trappor och golv i trapphusen.
- Slipning, renovering och lackering av ytterdörrar med nytt fönsterglas.
- Nya kodlås.

- Serviceavtal tecknat om mattor i entre´n
- En ny tvättmaskin i stora tvättstugan.
- Föreningen firade 40 år som bostadsrättsförening med trädgårdsfest i september.
- Kontrakt tecknat med Kone för byte av två hissar under våren 2018 och två under 2019.
- December blev en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar.
- En ny underhållsplan har utformats i samarbete med Firma Bjerking.
- Styrelsen har deltagit i av Bostadsrätterna anordnade kurser och besök på mäsas.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 83 (86) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring har skett av årsavgifterna under 2017.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 462	2 601	2 577	2 574
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-418	243	384	655
Soliditet (%)	52,9	52,7	50,7	46,1
Kassalikviditet (%)	130,5	142,2	139,8	153,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 250	2 000	1 750	1 500
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	541	541	541	541
Lån kronor per kvm yta	910	957	1 075	1 254

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 582 683		2 000 000	1 269 856	242 781
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				242 781	-242 781
Årets resultat					-417 877
Belopp vid årets utgång	2 582 683		2 250 000	1 262 637	-417 877

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 262 637
årets förlust	-417 877
	844 760
disponeras så att i ny räkning överföres	844 760
	844 760

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 461 606	2 600 856
Övriga rörelseintäkter		23 625	9 765
Summa rörelseintäkter		2 485 231	2 610 621
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 047 925	-1 570 534
Övriga externa kostnader	5	-108 884	-84 134
Personalkostnader	6	-229 121	-185 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 360	-466 360
Summa rörelsekostnader		-2 852 289	-2 306 856
Rörelseresultat		-367 058	303 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 819	-61 010
Summa finansiella poster		-50 819	-60 984
Resultat efter finansiella poster		-417 877	242 781
Årets resultat		-417 877	242 781

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 674 255	10 129 073
Inventarier, verktyg och installationer	8	80 789	92 331
Summa materiella anläggningstillgångar		9 755 044	10 221 404
Summa anläggningstillgångar		9 755 044	10 221 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	14 562
Övriga fordringar	9	868 665	1 187 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	105 212	127 356
Summa kortfristiga fordringar		973 877	1 329 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		978 877	1 334 378
SUMMA TILLGÅNGAR		10 733 921	11 555 782

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Yttre reparationsfond		2 250 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		4 832 683	4 582 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 262 637	1 269 856
Årets resultat		-417 877	242 781
Summa fritt eget kapital		844 760	1 512 637
Summa eget kapital		5 677 443	6 095 320
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 306 250	4 522 225
Summa långfristiga skulder		4 306 250	4 522 225
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 000	54 100
Leverantörsskulder		273 287	456 411
Skatteskulder		5 856	4 675
Övriga skulder	13	29 778	56 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	396 307	366 408
Summa kortfristiga skulder		750 228	938 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 733 921	11 555 782

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-367 058	303 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		466 360	466 360
Erhållen ränta		0	26
Erlagd ränta		-51 026	-63 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		48 276	706 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		34 930	-30 575
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-178 701	342 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-95 495	1 018 956
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-225 075	-562 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 075	-562 100
Årets kassaflöde		-320 570	456 856
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		1 192 248	735 392
Likvida medel vid årets slut		871 677	1 192 248

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 250 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	80 år
Fönsterreparation	20 år
Ombyggnad hiss	25 år
Ventilationsanläggning	23 år
Postfack samt lås	20 år
Värmeanläggning	15 år
Takomläggning	20 år
Balkongrenovering	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	210 672	206 880
Fastighetsskatt	4 344	4 344
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-30 000
Hysesintäkter p-platser	57 600	32 448
Outhyrt p-platser	-300	0
Årsavgifter bostäder	2 374 728	2 374 728
Rabatter årsavgifter bostäder	-197 894	0
Uppvärmning	12 456	12 456
Övriga ersättningar och intäkter	3 361	1 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 944	3 197
Avgift andrahandsupplåtelse	13 320	5 548
	2 485 231	2 610 621

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	181 743	152 455
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	500 413	297 262
	682 156	449 717

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Städning entreprenad	61 375	60 000
Obligatorisk ventilationskontroll	0	1 763
Besiktning / Serviceavtal	43 264	36 288
Yttre skötsel	68 421	61 542
Fastighetsel	112 626	108 472
Uppvärmning	456 655	451 691
Vatten	84 869	84 417
Sophämtning	50 634	51 454
Fastighetsförsäkring	78 075	70 977
Självrisk/reparation försäkringskador	212 631	0
Kabel-TV / Internet	119 047	118 580
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	78 170	75 632
	1 365 767	1 120 816

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	8 176	5 295
Förvaltningsarvode	65 824	63 596
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 654	9 483
Konsultarvoden	12 470	0
Föreningsavgifter	5 760	5 760
	108 884	84 134

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Löner till fastighetsskötare	47 500	34 000
Styrelsearvoden	48 700	58 000
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Löner/arvode vicevärd	72 000	62 500
Sociala avgifter	31 376	28 828
Trivselkostnader	27 045	0
	229 121	185 828

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 925 941	14 925 941
Ingående anskaffningsvärde mark	1 253 000	1 253 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 178 941	16 178 941
Ingående avskrivningar	-6 049 868	-5 595 050
Årets avskrivningar	-454 818	-454 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 504 686	-6 049 868
Utgående redovisat värde	9 674 255	10 129 073
Taxeringsvärden byggnader	34 716 000	34 716 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	60 716 000	60 716 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 693	457 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 693	457 693
Ingående avskrivningar	-365 362	-353 820
Årets avskrivningar	-11 542	-11 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 904	-365 362
Utgående redovisat värde	80 789	92 331

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 988	212
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	866 677	1 187 248
	868 665	1 187 460

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 417	78 075
Förutbetald kabel-TV	13 635	13 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 160	35 721
	105 212	127 356

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,08	2020-03-01	1 945 000	1 965 000
Stadshypotek	1,15	2019-03-01	2 406 250	2 431 250
Stadshypotek - lån löst under 2017			0	180 075
			4 351 250	4 576 325
Kortfristig del av långfristig skuld			-45 000	-54 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 126 250 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 285 000	10 285 000
	10 285 000	10 285 000

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	5 700	20 970
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 108	14 703
Inre reparationsfond	20 970	20 970
	29 778	56 643

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	3 921	4 129
Förskottsbetalda hyror och avgifter	244 371	222 529
Upplupna uppvärmningskostnader	61 892	58 726
Upplupna elavgifter	10 302	9 524
Beräknat arvode för revision	0	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 821	0
	396 307	366 408

Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	5 000	5 000
Avräkning Klientmedel	866 677	1 187 248
	871 677	1 192 248

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren ska rensning av frånluftskanaler i A och B genomföras. Detta gjordes i höstas i C och D.

Under 2018 kommer ett byte av två av våra fyra hissar utföras.

Uppsala den 28/2 2018

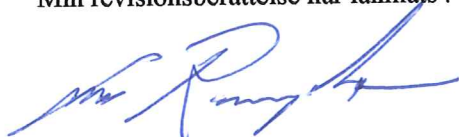

Christina Petersson


Birgit Zetterberg-Randén


Leif Sundström


Jerry Palmred

Min revisionsberättelse har lämnats .


Jan Rempke
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad vald revisor i bostadsrättsföreningen Luthagen, org. nr 716401-2226, avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017.

Jag har granskat föreningens protokoll och räkenskaper. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning. Vid revisionen har jag inte hittat något som föranleder anmärkning.

Jag rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

UPPSALA DEN 2018-03-02



Jan Rempke