

Årsredovisning

för

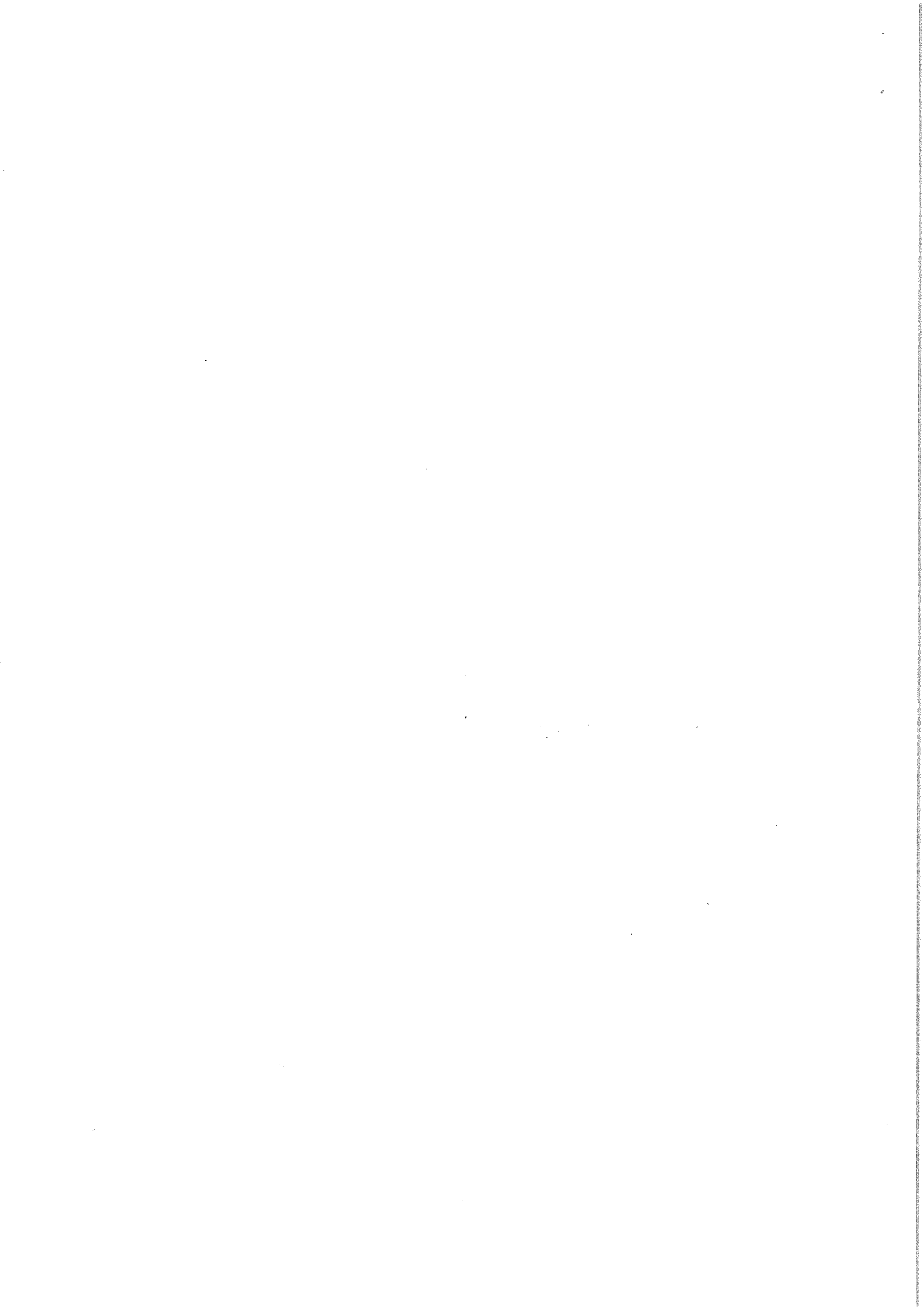
Brf Luthagen

716401-2226

Räkenskapsåret

2016





Styrelsen för Brf Luthagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2015-08-10.

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	2017-06-30
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 Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-06 bestått av:

Ordinarie	Gunvor Nicander-Ekström	Ordf.
	Christina Petersson	
	Birgit Zetterberg-Randén	
	Leif Sundström	
	Jerry Palmred	

Suppleanter	Olle Ahlsén Christer Aspelin	
Revisorer Ordinarie	Jan Remke	
Suppleant	Karin Wikblad	
Valberedning	Atti Larfors Ingegerd Franzén	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Ove Larfors.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningens styrelse.
Snöröjning har under året utförts av Svensk Markservice.
Lokalvården har skötts av Soma Städ AB.
Trädgårdsskötseln har utförts av Christer Aspelin och Ove Olsson.

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
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 152 455 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 297 262 kronor, vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 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 86 (85) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen förändring har skett av årsavgifterna under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 601	2 577	2 574	2 577
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	384	655	356
Soliditet (%)	52,7	50,7	46,1	40,4
Kassalikviditet (%)	142,2	139,8	153,0	59,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 000	1 750	1 500	1 250
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	541	541	541	541
Lån kronor per kvm yta	957	1 075	1 254	1 399

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	2 582 683		1 750 000	1 135 453	384 403	5 852 539
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				384 403	-384 403	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					242 781	
Belopp vid årets utgång	2 582 683		2 000 000	1 269 856	242 781	6 095 320

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 269 856
årets vinst	242 781
	1 512 637
disponeras så att i ny räkning överföres	1 512 637
	1 512 637

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 600 856	2 577 376
Övriga rörelseintäkter		9 765	5 462
Summa rörelseintäkter		2 610 621	2 582 838
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 570 534	-1 417 606
Övriga externa kostnader	5	-84 134	-84 280
Personalkostnader	6	-185 828	-132 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 360	-466 360
Summa rörelsekostnader		-2 306 856	-2 100 396
Rörelseresultat		303 765	482 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 010	-98 158
Summa finansiella poster		-60 984	-98 039
Resultat efter finansiella poster		242 781	384 403
Resultat före skatt		242 781	384 403
Årets resultat		242 781	384 403

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 129 073	10 583 891
Inventarier, verktyg och installationer	8	92 331	103 873
Summa materiella anläggningstillgångar		10 221 404	10 687 764
Summa anläggningstillgångar		10 221 404	10 687 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		14 562	0
Övriga fordringar	9	1 187 460	730 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 356	111 346
Summa kortfristiga fordringar		1 329 378	841 947
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 334 378	846 947
SUMMA TILLGÅNGAR		11 555 782	11 534 711

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 582 683

2 582 683

Yttre reparationsfond

2 000 000

1 750 000

Summa bundet eget kapital

4 582 683

4 332 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 269 856

1 135 453

Årets resultat

242 781

384 403

Summa fritt eget kapital

1 512 637

1 519 856

Summa eget kapital

6 095 320

5 852 539

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

4 522 225

5 076 325

Summa långfristiga skulder

4 522 225

5 076 325

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

54 100

62 100

Leverantörsskulder

456 411

211 327

Skatteskulder

4 675

5 672

Övriga skulder

13

56 643

24 991

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

366 408

301 757

Summa kortfristiga skulder

938 237

605 847

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 555 782

11 534 711

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 planerligt 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

Materialla 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
Balkongreovering	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	206 880	142 740
Fastighetsskatt	4 344	8 004
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	-30 000	0
Hysesintäkter p-platser	32 448	32 448
Årsavgifter bostäder	2 374 728	2 374 728
Uppvärmning	12 456	19 456
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 197	3 116
Avgift andrahandsupplåtelse	5 548	2 226
	2 610 621	2 582 838

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	152 455	70 320
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	297 262	352 535
	449 717	422 855

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Städning entreprenad	60 000	60 000
Obligatorisk ventilationskontroll	1 763	7 875
Besiktning / Serviceavtal	36 288	37 816
Yttre skötsel	61 542	12 188
Fastighetsel	108 472	86 330
Uppvärmning	451 691	402 776
Vatten	84 417	84 349
Sophämtning	51 454	47 528
Fastighetsförsäkring	70 977	68 909
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	5 019
Kabel-TV / Internet	118 580	106 829
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	75 632	75 132
	1 120 816	994 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	5 295	8 605
Förvaltningsarvode	63 596	60 976
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 483	8 939
Föreningsavgifter	5 760	5 760
	84 134	84 280

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Löner till fastighetsskötare	34 000	23 500
Styrelsearvoden	58 000	51 000
Revisionsarvoden	2 500	2 000
Löner/arvode vicevärd	62 500	42 000
Sociala avgifter	28 828	13 650
	185 828	132 150

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-5 595 050	-5 140 232
Årets avskrivningar	-454 818	-454 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 049 868	-5 595 050
Utgående redovisat värde	10 129 073	10 583 891
Taxeringsvärden byggnader	34 716 000	34 801 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	20 800 000
	60 716 000	55 601 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 693	457 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 693	457 693
Ingående avskrivningar	-353 820	-342 278
Årets avskrivningar	-11 542	-11 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 362	-353 820
Utgående redovisat värde	92 331	103 873

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	212	209
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 187 248	730 392
	1 187 460	730 601

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 075	70 977
Förutbetald kabel-TV	13 560	13 445
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 721	26 924
	127 356	111 346

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,15	2017-03-01	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek	1,15	2019-03-01	2 431 250	2 456 250
Stadshypotek	1,08	Löpande	180 075	294 000
Stadshypotek			0	403 175
			4 576 325	5 138 425
Kortfristig del av långfristig skuld			-54 100	-62 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 305 825 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 285 000	10 285 000
	10 285 000	10 285 000

Not 13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	20 970	3 000
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 703	1 021
Inre reparationsfond	20 970	20 970
	56 643	24 991

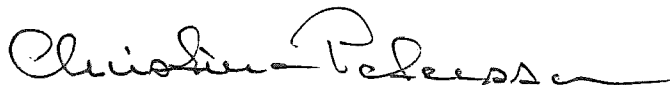
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	60 000	53 000
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	4 129	6 474
Förskottsbetalda hyror och avgifter	222 529	161 072
Upplupna uppvärmningskostnader	58 726	59 319
Upplupna elavgifter	9 524	8 079
Beräknat arvode för revision	2 500	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 812
	366 408	301 756

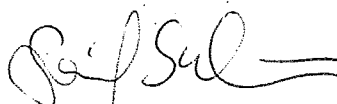
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsala den

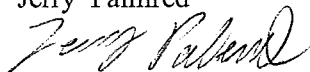

Gunvor Nicander-Ekström


Christina Petersson


Birgit Zetterberg-Randén


Leif Sundström

Jerry Palmred



Min revisionsberättelse har lämnats .



Jan Remke
Revisor

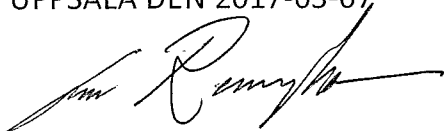
REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad vald revisor i bostadsrättsföreningen Luthagen, org. nr 716401-2226, avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016.

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

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

UPPSALA DEN 2017-03-07



Jan Rempke