



Årsredovisning 2019

Brf Lusoperan

Org nr 769617-7414

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

www.rbekonomi.se

W
EU
W
W

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 Hägerstenvägen 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 Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 15 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
Byte av radiatorventiler i lägenheterna	2018
OVK lägenheter + restaurang	2018
Borttagning av radiator i entrén	2018
Byte fläktaggregat	2018
Underhållsarbete hyresrätt	2018
Renovering staket runt uteplatserna	2018
Ommålning av husgrund	2018

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 2019-03-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

W
K
W
H
E
A

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 22. Under året har inga medlemmar tillkommit eller utträtt och därför är medlemsantalet vid årets slut 22.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elena Herrero	ledamot/ordf.
Andreas Lönnqvist	ledamot/sekr.
Mats Jansson	ledamot/kassör
Julia Herskovits	ledamot
Kjell Tallén	ledamot
Anne Scherman	suppleant
Christina Stuißbergen Sidambah	suppleant

Till revisor har Rävissor AB valts.

Valberedningen består av Magnus Carlsson och Christer Sjödin.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på ökade reparation- och underhållskostnader varav huvuddelen är att betrakta som en engångskostnad då den är resultatet av en fuktskada.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver kostnaden för reparation och underhåll är fjärrvärmens och den har under år 2019 ökat med 10 Kkr, framförallt beroende på höjda priser hos leverantören.

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. 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
Renovering badrum, hyreslägenhet	185
Rensning ventilationskanaler	25
Fasadtvätt + rensning av takrännor	70
Bättringsmålning trapphus	40
Ytskikt hiss	53
Byte anslagstavlor trapphus	16

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 244 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.
Stamspolning	2020	24
Målning takplåt	2020	40
Ytskikt badrum, hyreslägenhet	2021	150
Underhållsmålning trapphus	2022	30

JH AZW
EH
W

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	22 034 361	2 498 537	293 667	-2 255 417	-89 642	22 481 506
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			61 155	-61 155		
Balanseras i ny räkning				-89 642	89 642	
Årets resultat					-292 831	-292 831
Belopp vid årets utgång	22 034 361	2 498 537	354 822	-2 406 214	-292 831	22 188 675

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	942	948	944	956	940
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-293	-90	-132	16	-304
Soliditet, %	83	83	83	83	82
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	681	681	681	681	670
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 092	4 092	4 238	4 241	4 864
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 434	21 434	21 434	21 434	21 434
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,76	1,97	2,68	3,28	3,91
Fastighetens belåningsgrad, % **	17	17	17	17	19

* 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	-2 406 214
Årets resultat	-292 831
	<hr/>
	-2 699 045
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	78 159
Ur yttre fond ianspråk tas	-185 227
I ny räkning överföres	-2 591 977
	<hr/>
	-2 699 045

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.

JH
EW
W
W
W

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	941 715	948 227
Summa rörelsens intäkter m.m.		941 715	948 227
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-812 064	-624 012
Övriga externa kostnader	4	-86 879	-84 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262 324	-244 924
Summa rörelsens kostnader		-1 161 267	-953 839
Rörelseresultat		-219 552	-5 612
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 397	1 630
Räntekostnader		-74 675	-85 660
Summa finansiella poster		-73 278	-84 030
Resultat efter finansiella poster		-292 830	-89 642
Årets resultat		-292 830	-89 642

JH AL W
ED

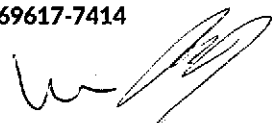
W

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 232 259	25 437 610
Inventarier, verktyg och installationer	6	586 546	643 519
Summa materiella anläggningstillgångar		25 818 805	26 081 129
Summa anläggningstillgångar		25 818 805	26 081 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		293	1 573
Övriga fordringar		12 121	12 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49 996	44 292
Summa kortfristiga fordringar		62 410	57 986
Kassa och bank		715 116	802 034
Summa omsättningstillgångar		777 526	860 020
SUMMA TILLGÅNGAR		26 596 331	26 941 149

W
M
JH



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 532 898	24 532 898
Yttre underhållsfond	354 822	293 667
Summa bundet eget kapital	24 887 720	24 826 565
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 406 214	-2 255 418
Årets resultat	-292 831	-89 642
Summa fritt eget kapital	-2 699 045	-2 345 060
Summa eget kapital	22 188 675	22 481 505
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	4 206 693	4 206 693
Summa långfristiga skulder	4 206 693	4 206 693
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	71 369	116 389
Övriga skulder	2 358	-1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 236	137 987
Summa kortfristiga skulder	200 963	252 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 596 331	26 941 149

W
AL
EN
W
M

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-219 552	-5 612
Avskrivningar	262 324	244 924
Erhållen ränta mm	1 397	1 630
Erlagd ränta	-74 675	-85 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 506	155 282
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	802
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 704	-1 157
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-45 020	77 148
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-5 687	25 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86 917	257 394
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-135 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135 329
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-150 000
Förändring av likvida medel	-86 917	-27 935
Likvida medel vid årets början	802 034	829 970
Likvida medel vid årets slut	715 116	802 034

W
AC
2019
W

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 1 377 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	2019	2018
	Årsavgifter	699 948	699 948
	Hyresintäkter bostäder	142 284	149 628
	Hyresintäkter lokaler	99 020	96 273
	Övriga ersättningar och intäkter	463	2 378
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	941 715	948 227

W
AC
E
M

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	0	-1 400
	Städ och entremattor	37 573	36 190
	Reparation och underhåll	401 874	212 455
	Fastighetsel	50 063	53 697
	Fjärrvärme	148 550	138 248
	Vatten	28 247	27 846
	Sophämtning	17 464	16 326
	Bredband och kabel-TV	9 451	10 521
	Lokalhyra	37 760	37 557
	Försäkringspremier	24 685	22 338
	Fastighetsskatt/avgift	27 185	25 905
	Övriga driftkostnader	29 211	44 329
	Summa driftkostnader	812 063	624 012

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	50 062	56 075
	Revisionsarvode	12 841	12 841
	Styrelsemöte	3 220	5 907
	Serviceavg till BRF-organisati	4 110	4 030
	Övriga externa kostnader	16 508	6 050
	Summa övriga externa kostnader	86 741	84 903

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 304 657	27 304 657
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 304 657	27 304 657
	Ingående avskrivningar	-1 867 048	-1 661 697
	Försäljningar/utrangeringar	0	1
	Årets avskrivningar	-205 351	-205 351
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 072 399	-1 867 047
	Utgående redovisat värde	25 232 258	25 437 610
	Redovisat värde byggnader	16 200 827	16 401 995
	Redovisat värde markanläggningar	45 333	49 517
	Redovisat värde mark	8 986 098	8 986 098
	Summa redovisat värde	25 232 258	25 437 610
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 053 000	20 385 000
	varav byggnader:	12 853 000	11 649 000

Handwritten signatures and initials:
 ALW
 EW JH

Handwritten signature and initials:
 W
 JH

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	843 963	708 635		
	Inköp	0	135 329		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	843 963	843 963		
	Ingående avskrivningar	-200 444	-160 871		
	Årets avskrivningar	-56 973	-39 573		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 417	-200 444		
	Utgående redovisat värde	586 546	643 519		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	8 451	7 572		
	Övriga förutbetalda kostnader	41 545	36 720		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 996	44 292		
Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering efter 5 år	4 206 693	4 206 693		
	Summa långfristiga skulder	4 206 693	4 206 693		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	Swedbank	Rörligt	1,405		1 250 000
	Swedbank	2023-02-24	2,25		1 856 693
	Swedbank	Rörligt	1,405		1 100 000
	Summa långfristiga skulder				4 206 693
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Upplupna räntor	9 700	7 840		
	Förutbetalda hyror och avgifter	80 282	89 660		
	Övriga upplupna kostnader	37 254	40 487		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 236	137 987		

W
A.H
EW
W

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000

Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-05-07

Elena Herrero

Andreas Lönnqvist

Mats Jansson

Julia Herskovits

Kjell Tallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2020.05-11

Rävisor AB

David Walman
Revisor