

Årsredovisning för
Brf Ludvig 2
769614-3796
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Ludvig 2, 769614-3796, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ludvig 27 i Västerås kommun med adress Kakelgatan 6, Stora gatan 2 E-F samt Tullgatan 1r. Fastigheten består av 3 flerbostadshus och omfattar 72 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen:

22 st 2 r o k
26 st 3 r o k
14 st 4 r o k
10 st 5 r o k

Tillkommer 41 garageplatser, 2 st cykelrum samt 1 miljöbod.

Byggnadernas totalyta är 6 137 kvadratmeter, lägenhetsyta 6 137 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2008, värdeår 2008.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Inre och yttre skötsel
Internetleverantör
Tv
Trygghetsjour

MARK Fastighet Mälardalen AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
Mälarenergi stadsnät
Bild AT
Securitas

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Lindberg	Ledamot	2014
Karl Skattegård	Ledamot	2014
Erika Pulkkinen	Ledamot	2014
Kent Löw	Suppleant	2014
Rolf Pettersson	Suppleant	2014
Sara Hamilton	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt 6 st möten/sammanträden med leverantörer åt föreningen för avstämning av de avtal som finns.

Revisorer

Ernst & Young Ordinarie Extern

Valberedning

Jonas Ehlin Sammankallande
Arman Kurtagic

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2013-05-15

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har 9 st bostadsrätter överlåtits.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter för att byta/uppgradera låssystemet i föreningen till "taggar" i stället för nycklar.

Under året har, i samråd med polisen, genomförts en bortrensning av ickebehöriga cyklar från källare och gård.

En dialog har förts mellan föreningen och Trygg-Hansa för att uppdatera den ansvarsfördelningslista som finns i Bostadspärmen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Arbeten med byte av lås har påbörjats.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av MARK Fastighet Mälardalen AB fr o m 1 april 2013.

Investeringsmoms

Föreningen hyr ut garageplatser till externa hyresgäster. Skatteverket beslutade 2012-04-13 att medge avdrag för investeringsmoms för garageplatserna. Totalt beräknar föreningen att få tillbaks 1 624 tkr i nvesteringsmoms under en period av 8 år.

Den investeringsmoms som föreningen räknar med att få tillbaka redovisas som övrig långfristig fordran och en del som kortfristig fordran i balanräkningen. Total fordran har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden genom nedskrivning med motsvarande belopp.

	2013	2012	2011	2010
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	783	784	772	761
Låneskuld per kvm totalyta, kr	11 137	11 158	11 176	11 190
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	83	81	70	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	18	21
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	13	13	13
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	429	475	492	498

Dispositionsförslag

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	465 652
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 155 698
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 425
Summa balanserat resultat	1 467 925
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	1 467 925

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	5 118 924	5 110 388
Övriga rörelseintäkter		20 624	1 953
		5 139 548	5 112 341
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-430 267	-256 690
Reparationer	3	-49 988	-69 804
Taxebundna kostnader	4	-817 463	-809 430
Övriga driftskostnader	5	-145 002	-130 292
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-298 741	-300 327
Personalkostnader	7	-58 157	-59 400
Avskrivningar	8	-250 097	-177 519
		-2 049 715	-1 803 462
		3 089 833	3 308 879
RÖRELSERESULTAT			
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter		13 017	34 867
Räntekostnader		-2 637 198	-2 914 981
Räntebidrag		-	-310
		-2 624 181	-2 880 424
		465 652	428 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
		465 652	428 455
ARETS RESULTAT			
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-153 425	-153 425
Resultat efter fondförändring		312 227	275 030

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	176 806 887	177 056 984
		<u>176 806 887</u>	<u>177 056 984</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		1 015 035	1 218 042
		<u>1 015 035</u>	<u>1 218 042</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>177 821 922</u>	<u>178 275 026</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-4 191	-
Övriga fordringar		234 692	1 707 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 142	204 999
		<u>391 643</u>	<u>1 912 579</u>
Kassa och bank		<u>4 637 685</u>	<u>2 298 259</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 029 328</u>	<u>4 210 838</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>182 851 250</u>	<u>182 485 864</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 991 000	59 991 000
Upplåtelseavgifter		50 600 000	50 600 000
Fond för yttre underhåll	12	1 012 605	859 180
		<u>111 603 605</u>	<u>111 450 180</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 002 273	727 242
Årets resultat		465 652	428 455
		<u>1 467 925</u>	<u>1 155 697</u>
Summa eget kapital		<u>113 071 530</u>	<u>112 605 877</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	68 217 769	68 368 557
		<u>68 217 769</u>	<u>68 368 557</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		132 872	107 315
Leverantörsskulder		445 881	219 114
Övriga skulder		10 155	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	973 043	1 180 501
		<u>1 561 951</u>	<u>1 511 430</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>182 851 250</u>	<u>182 485 864</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 68 909 000 68 909 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1)

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Forordningar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2013	2012
	Enligt plan	Enligt plan

Byggnader

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2013	2012
Årsavgifter	4 808 387	4 811 349
Hyses- och avgiftsbortfall		-16 840
Hysesintäkter	310 537	315 879
Summa	5 118 924	5 110 388

Not 2

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetsskötsel entreprenad	96 702	90 482
Fastighetsskötsel enligt beställning	63 755	-
Snöröjning / sandning	27 279	29 790
Städning entreprenad	66 529	70 286
Hissbesiktning	46 752	56 489
Bevakningskostnader	6 588	5 755
Parkering/garagekostnader	87 778	-
Serviceavtal	31 469	-
Förbrukningsmaterial	-	3 888
Övriga kostnader	3 415	-
Summa	430 267	256 690

Not 3

REPARATIONER

	2013	2012
Bostadsrättslägenheter	-	-541
Gemensamma lokaler	-	4 454
Lås	-44	-
Installationer	-	13 854
VVS	33 888	21 649
Värmeanläggning/undercentral	-	11 587
Ventilation	7 961	-
Huskropp utvändigt	-	12 126
Fasad	2 627	-
Garage/bilplatser	5 556	6 675
Summa	49 988	69 804

Not 4

TAXBUNDNA KOSTNADER

El	105 674	114 156
Värme	518 543	500 607
Vatten	83 920	84 467
Sophämtning/renhållning	109 326	110 200
Summa	817 463	809 430

Not 5

ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

Försäkring	42 963	41 566
Kabel-tv	89 518	88 727
Bredband	12 521	-
Summa	145 002	130 293

Not 6

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER

Kreditupplysning	2 158	2 569
Representation, avdragsgill	-	1 551
Tele- och datakommunikation	3 813	16 417
Inkassering avgift/hyra	1 434	2 962
Förlust på avgifts-/hyresfordringar	-	1 952
Ersättning till revisor	12 519	10 335
Föreningskostnader	4 157	-
Förvaltningskostnader	261 009	170 871
Förvaltningskostnader, övriga	10 678	3 323
Administration	3 180	1 120
Medlems- och föreningsavgifter	-	1 449
Övriga driftskostnader	-207	-
Summa	298 741	212 549

Not 7

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvoden	45 000	45 200
Sociala kostnader	13 157	14 200
Summa	58 157	59 400

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 8

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	250 097	177 519
Summa	250 097	177 519

Not 9

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	177 875 944	179 500 000
Nedskrivning investeringsmoms garage	-	-1 624 056
Utgående anskaffningsvärde	177 875 944	177 875 944

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-818 960	-576 477
Årets avskrivningar enligt plan	-250 097	-242 483
Utgående avskrivning enligt plan	-1 069 057	-818 960

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	176 806 887	177 056 984
	47 300 000	47 300 000

Föreningens ackumulerade avskrivningar har sänkts med 64 964 kr avssende åren 2008-2011 pga nedskrivning för återsökt moms.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	18 400 000
	94 800 000	94 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	94 800 000	76 000 000
Lokaler	-	18 400 000
	94 800 000	94 400 000

Not 10

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	48 790	46 550
Ränteintäkter	-	2 719
Trygghetsjour	1 624	1 529
Kabel-tv	22 952	22 213
Garagekostnad	87 777	87 777
Förvaltningsarvode		44 211
	161 143	204 999

Not 11

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 991 000			59 991 000
Upplåtelseavgifter	50 600 000			50 600 000
Fond för yttre underhåll	1 012 605	153 425		859 180
Summa bundet eget kapital	111 603 605			111 450 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 002 273	-153 425	428 455	727 242
Årets resultat	465 651	465 651	-428 455	428 456
Summa fritt eget kapital	1 467 924			1 155 698
Summa eget kapital	113 071 529			112 605 878

Not 12

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	859 180	705 755
Reservering enligt stadgar	153 425	153 425
Vid årets slut	1 012 605	859 180

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

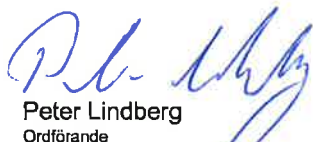
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,041	8 833 065	8 849 615	2014-03-28
Swedbank Hypotek	3,952	19 839 192	19 875 419	2019-01-25
Swedbank Hypotek	4,300	19 839 192	19 875 419	2014-01-24
Swedbank Hypotek	2,910	19 839 192	19 875 419	2018-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		68 350 641	68 475 872	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 872	-107 315	
		68 217 769	68 368 557	

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden	44 500	44 000
Sociala avgifter	13 000	13 824
Räntekostnader	556 232	639 353
Extern revisor	11 000	9 000
El	8 940	9 579
Värme	60 006	68 335
Vatten	7 892	7 189
Trygghetsjour	1 582	
Uppl kostnader reparation/underhåll		6 675
Uppl kostnader/förutbetalda avgifter		47 498
Förutbetalda avgifter och hyror	269 892	335 047
	973 044	1 180 500

Underskrifter


Västerås den 13/3 2014


Peter Lindberg
Ordförande


Kalle Skattegård
Ledamot


Erika Pulkkinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2014

Ernst & Young AB

Susanne Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ludvig 2, org.nr 769614-3796

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Ludvig 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Ludvig 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

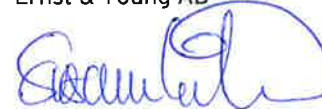
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 4 april 2014

Ernst & Young AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor