

Årsredovisning för
Brf Ludvig 2
769614-3796
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 Östra Tullgatan 1. 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 och innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår också en bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Inre och yttre skötsel
Internetleverantör
Tv
Trygghetsjour

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kent Löw	Styrelseordförande	2016
Peter Lindberg	Ledamot	2016
Kjell Svanbom	Ledamot	2017
Jan Bäversten	Ledamot	2017
Rolf Pettersson	Ledamot	2017
Niklas Persson	Suppleant	2017
Bengt Allgurén	Suppleant	2016
Erika Pulkinen	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden

Revisorer

Ernst & Young	Ordinarie Extern
Benny Olsson	Intern revisor

Valberedning

Jonas Ehlin	Sammankallande
Arman Kurtagic	

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2015-04-08
Extrastämma hölls 2015-05-07.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 72 st
Under räkenskapsåret har 9 st bostadsrätter överlåtit.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie föreningsstämman 2015 samt vid en extra stämma beslutades om stadgeändringar främst rörande kassaflöde, underhållsplan och styrelseval.

Styrelsens åliggande, enligt stadgarna 14§, har genomförts tillsammans med tekniska förvaltaren i samband med de månatliga ronderingarna av föreningens hus och tillgångar. Någon iakttagelse av av särskild betydelse har inte gjorts.

Den arbetsgrupp, som sedan föreningsstämman, arbetat med en ny redovisningsmodell, så kallad kassaflödesredovisning, har kunnat konstatera att många bostadsrättsföreningar nu går över till den modellen. Föreningens externa revisor och bank har kontaktats inför denna förändring. De har inte haft några invändningar. Förändringen innebär att månadsavgifterna, från och med 2016, kommer att sänkas med 16 %.

Styrelsen har under året haft utsedda arbetsgrupper, som sett över både den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Offerter har tagits in och utvärderats. Sammantaget har styrelsen kommit fram till att skriva nya avtal med Mark för den ekonomiska och tekniska förvaltningen. För lokalvärden kommer avtal att tecknas med HJT-städ.

Den arbetsgrupp, som jobbat med fasadfrågan, har anlitat en expert, som under november 2015 har genomfört en besiktning av våra fasadskador. Förhoppningsvis har vi fått ett utlåtande till årsstämman.

Slutbesiktning av det elektroniska låssystemet är ännu ej genomfört. Leverantören har ej lyckats förse oss med tillräckligt antal kodbrickor, varför vi ännu ej kunnat ta bort de gamla nyckellåsen i portarna och källardörrarna.

En arbetsgrupp, som jobbar med att förbättra vår innergård, har tagit fram ett första förslag, som delgivits medlemmarna för kommentarer.

De nya informationstavlorna har börjat användas för diverse information till medlemmarna.

På www.markarbeten.se, uppdateras vår hemsida regelbundet. Du kan logga in på hemsidan med Användarnamn: Ludvig2 och Lösenord: Välkommen. Där lägger styrelsen regelbundet ut information.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2016 planeras en förbättring av vår innergård enligt de förslag arbetsgruppen tagit fram.

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 investeringsmoms 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 balansräkningen. Total fordran har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden genom nedskrivning med motsvarande belopp.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	783	783	783	784
Låneskuld per kvm totalyta, kr	10 597	10 626	11 137	11 158
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	84	82	83	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	16	17	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	14	13	13
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	322	344	429	475
Nettoomsättning (tkr)	5 123	5 124	5 119	
Resultat efter finansiella poster (tkr)	202	8	466	
Eget kapital	113 281	113 080	113 071	
Soliditet (%)	63	63	62	

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	201 900
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	857 382
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 425
Summa balanserat resultat	905 857
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	905 857

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	5 123 436	5 124 336
Övriga rörelseintäkter		1 409	16 299
		5 124 845	5 140 635
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-543 324	-524 019
Driftskostnader	3	-1 021 727	-1 004 065
Övriga externa kostnader	4	-200 403	-339 186
Personalkostnader	5	-58 482	-58 750
Avskrivningar	6	-1 119 224	-1 102 344
		-2 943 160	-3 028 364
RÖRELSERESULTAT		2 181 685	2 112 271
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		46	7 816
Räntekostnader		-1 979 831	-2 111 577
		-1 979 785	-2 103 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 900	8 510
ÅRETS RESULTAT		201 900	8 510

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	175 510 115	176 629 339
		<u>175 510 115</u>	<u>176 629 339</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		609 021	812 028
		<u>609 021</u>	<u>812 028</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>176 119 136</u>	<u>177 441 367</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		221 170	217 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	159 526	148 579
		<u>380 696</u>	<u>365 743</u>
Kassa och bank		<u>2 982 098</u>	<u>1 658 780</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 362 794</u>	<u>2 024 523</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>179 481 930</u>	<u>179 465 890</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 991 000	59 991 000
Upplåtelseavgifter		50 600 000	50 600 000
Fond för yttre underhåll	10	1 785 082	1 166 030
		<u>112 376 082</u>	<u>111 757 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		703 957	1 314 499
Årets resultat		201 900	8 510
		<u>905 857</u>	<u>1 323 009</u>
Summa eget kapital		<u>113 281 939</u>	<u>113 080 039</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	64 899 594	65 064 890
		<u>64 899 594</u>	<u>65 064 890</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		160 316	146 756
Leverantörsskulder		312 494	250 503
Skatteskulder		88 981	43 776
Övriga skulder		4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	734 106	875 426
		<u>1 300 397</u>	<u>1 320 961</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>179 481 930</u>	<u>179 465 890</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	68 909 000	68 909 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Almäna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principerna är oförändrade mot föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med utnyttjandeperiod 120 år och påbörjades under föregående år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Lansspråktagande beslutas av stämman.

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

Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	120 år	120 år
Passersystem	20 år	20 år

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2015	2014
Årsavgifter	4 808 400	4 808 400
Hysesintäkter	315 036	315 936
Summa	5 123 436	5 124 336

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	95 396	93 458
Fastighetsskötsel enligt beställning	48 225	57 856
Snöröjning / sandning	34 878	19 977
Städning entreprenad	76 222	74 550
Städning enligt beställning	-	1 366
Obligatoriska besiktningkostnader	-	7 288
Hissbesiktning	6 559	2 874
Parkering/garagekostnader	59 827	90 036
Serviceavtal	66 016	64 574
Förbrukningsmaterial	13 858	9 443
Störningsjour och larm	2 194	16 966
Brandskydd	6 643	-
Övriga kostnader	12 211	647
Summa	422 029	439 035

Reparationer

	2015	2014
Bostadsrättslägenheter	790	-

	2015	2014
Reparationer		
Bostadsrättslägenheter	790	-
Källare	18 484	-
Entré/trapphus	11 797	-
Lås	4 231	2 678
VVS	65 654	-
Ventilation	-	46 467
Elinstallation	3 493	31 830
Hiss	-	2 397
Balkong/altaner	4 946	-
Garage/bilplatser	3 000	-
Skador, klotter och skadegörelse	8 900	1 612
Summa	121 295	84 984
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	543 893	524 019
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
Ei	102 439	102 260
Värme	518 415	506 389
Vatten	89 504	88 482
Sophämtning/renhållning	115 385	111 573
Summa	825 743	808 704
Övriga driftskostnader		
Försäkring	47 275	45 023
Kabel-tv	91 037	91 808
Bredband	12 960	14 754
Summa	151 272	151 585
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	44 712	43 776
Summa	44 712	43 776
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 021 727	1 004 065
Not 4		
ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER		
Kreditupplysning	3 500	2 500
Tele- och datakommunikation	14 031	9 373
Juridiska åtgärder	17 101	-
Inkassering avgift/hyra	1 250	2 750
Ersättning till revisor	12 681	11 681
Föreningskostnader	12 333	13 346
Styrelseomkostnader	1 949	-
Förvaltningskostnader	107 553	104 734
Förvaltningskostnader, övriga	23 069	143 204
Administration	6 936	7 535
Konsultarvoden	-	38 647
Övriga externa tjänster	-	5 417
Summa	200 403	339 186

Not 5

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Styrelsearvoden	44 500	44 400
Sociala kostnader	13 982	14 350
Summa	58 482	58 750

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	1 079 224	1 079 224
Förbättringar	40 000	23 120
Summa	1 119 224	1 102 344

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	178 800 740	177 875 944
Årets anskaffning, passersystem		924 796
Utgående anskaffningsvärde	178 800 740	178 800 740

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 171 401	-1 069 057
Årets avskrivningar enligt plan	-1 079 224	-1 079 224
Årets avskrivning, passersystem	-40 000	-23 120
Utgående avskrivning enligt plan	-3 290 625	-2 171 401

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	175 510 115	176 629 339
	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	78 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
	94 800 000	94 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	94 800 000	94 800 000
	94 800 000	94 800 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	60 911	51 230
Trygghetsjour	1 835	1 714
Kabel-tv	24 097	22 952
Garagekostnad	72 683	72 683
	159 526	148 579

Not 9

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	1 785 082	153 425	465 627	1 166 030
Summa bundet eget kapital	112 376 082			111 757 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	703 957		-610 542	1 314 499
Årets resultat	201 900	201 900	-8 510	8 510
Summa fritt eget kapital	905 857			1 323 009
Summa eget kapital	113 281 939			113 080 039

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015	2014
Vid årets början	1 166 030	1 012 605
Reservering enligt stadgar	153 425	153 425
Reservering enligt stämmobeslut	465 627	
Vid årets slut	1 785 082	1 166 030

Not 11

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	0,833	5 795 465	5 814 265	
Swedbank Hypotek	3,952	19 754 815	19 799 127	2019-01-25
Swedbank Hypotek	2,840	19 754 815	19 799 127	2017-01-24
Swedbank Hypotek	2,910	19 754 815	19 799 127	2018-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		65 059 910	65 211 646	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 316	-146 756	
		64 899 594	65 064 890	

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 400	13 400
Räntekostnader	321 880	465 502
Extern revisor	10 000	10 000
El	9 137	9 165
Värme	66 188	72 340
Vatten	8 101	8 326
Uppl kostnader reparation/underhåll	8 900	
Förutbetalda avgifter och hyror	252 000	252 193
	734 106	875 426

Underskrifter

Västerås den 29/2 2016



Kent Löw
Ordförande



Peter Lindberg
Ledamot



Kjell Svanbom
Ledamot



Jan Bäversten
Ledamot



Rolf Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2016

Ernst & Young



Susanne Eriksson
Auktoriserad revisor



Benny Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ludvig 2, org.nr 769614-37

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ludvig 2 för år 2015.

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 revisionsed 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 2015 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 2015.

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 revisionsed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 den 17 mars 2016



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Benny Olsson
Förtroendevald revisor