

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Ludvig 20**

769612-2279

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-03-03.

#### Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ludvig 20 i Västerås kommun med adress Östermalmsgatan 15. Huset byggdes i mitten av nittonhundratalet och omvandlades till en bostadsrättsförening år 2006 och innehåller 24 bostadsrättslägenheter om 1130 kvadratmeter samt 4 lokaler på 684 kvadratmeter .

#### Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen arbetar med att färdigställa en 10-årig underhållsplan under 2013. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

#### Väsentliga händelser under året

Inga större åtgärder har utförts under året.  
Stadgeenlig årlig besiktning har utförts.

#### Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Omvandling till brf	2006
Byte av takpapp	2009
Montering av centralstyrt brandlarm	2009
Montering av porttelefon	2009
Totalrenovering av relaxen	2010
Totalrenovering av lgh 20	2010
Montering av nya ventilationssystem till 3 st lokaler	2010
Inköp av 1 st tvättmaskin	2012

#### Ägandeförhållanden

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2012. På stämman deltog 8 st medlemmar.

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma följande sammansättning:

Tobias Dejeby	ordförande
Daniel Asplund	sekreterare
Magnus Bengtsson	ledamot
Jari Palosaari	ledamot
Jhonny Eriksson	suppleant
Hannes Redrin	suppleant

Styrelsen har hållit 10 sammanträden under året.

I tur att lämna sitt förtroendeuppdrag vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanten Hannes Redrin.

## Valberedning

Valberedning är Hannes Redrin.

## Revisor

Revisor är Per Larsson från Ernst & Young.

## Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Västmanlads Fastighetsskötsel vilket innefattar inre och yttre skötsel, städning, snöröjning och halkbekämpning.

## Ekonomisk förvaltning

Den löpande bokföringen, upprättande av bokslut och årsredovisning har likt tidigare år utförts av Aros Ekonomibyrå AB. Övriga arbetsuppgifter har skötts av styrelsen.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2012 uppgick till i genomsnitt 980 kr/kvadratmeter lägenhetsyta.

## Förväntad framtida utveckling

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 808	1 922	1 790	1 812	1 679
Resultat efter finansiella poster	146	384	-34	141	-306
Soliditet (%)	37	37	36	34	33

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

9

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-465 718
årets vinst	145 818
	<b>-319 900</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-319 900
--	----------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	1 807 974	1 922 273
Övriga rörelseintäkter	2	2 892	0
		<b>1 810 866</b>	<b>1 922 273</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>	<b>3</b>		
Reparationer		-92 646	-30 310
Driftskostnader	4	-625 223	-619 546
Övriga externa kostnader	5	-39 288	108
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-168 329	-163 648
		<b>-925 486</b>	<b>-813 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>885 380</b>	<b>1 108 877</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 504	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 066	-724 630
		<b>-739 562</b>	<b>-724 630</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 818</b>	<b>384 247</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>145 818</b>	<b>384 247</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>145 818</b>	<b>384 247</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 505 941	33 660 313
Inventarier	8	61 582	45 539
		<b>33 567 523</b>	<b>33 705 852</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 567 523</b>	<b>33 705 852</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		57 041	90 147
Övriga fordringar		11 015	2 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 040	16 795
		<b>90 096</b>	<b>109 866</b>
Kassa och bank		902 202	755 924
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>992 298</b>	<b>865 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 559 821</b>	<b>34 571 642</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		13 250 004	13 250 004
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-465 718	-849 965
Årets resultat		145 818	384 247
		<b>-319 900</b>	<b>-465 718</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 930 104</b>	<b>12 784 286</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 004 222	21 211 220
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	216 352	216 352
Leverantörsskulder		59 018	58 736
Aktuella skatteskulder		120 700	104 320
Övriga skulder		26 222	28 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	203 203	168 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>625 495</b>	<b>576 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 559 821</b>	<b>34 571 642</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	13		
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		24 250 000	24 250 000
		<b>24 250 000</b>	<b>24 250 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

4

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		145 818	384 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	168 329	163 648
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>314 147</b>	<b>547 895</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 770	-6 735
Förändring av kortfristiga skulder		49 359	-237 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>383 276</b>	<b>303 897</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 000	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-206 998	-333 868
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>146 278</b>	<b>-29 971</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		755 924	785 895
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>902 202</b>	<b>755 924</b>

9



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	586 191	678 652
Årsavgifter bostäder	1 222 784	1 242 622
	<b>1 808 975</b>	<b>1 921 274</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Försäkringsersättningar	2 892	0
	<b>2 892</b>	<b>0</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 4 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	102 141	105 216
El	118 150	102 319
Uppvärmning	228 701	248 982
Vatten	32 461	31 898
Sophantering	35 824	36 502
Fastighetsförsäkring	20 806	24 213
Kabel-TV	18 600	18 256
Fastighetsskatt	68 540	52 160
	<b>625 223</b>	<b>619 546</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2012	2011
Förbrukningsinventarier/material	280	13 349
Annonsering	0	110
Representation	0	738
Kontorskostnader	181	177
Återvunna förluster/förluster på hyresfordringar	0	-60 000
Revision	9 761	11 410
Redovisningstjänster	25 342	30 506
Bankkostnader	2 362	2 239
Övriga externa tjänster	1 362	1 363
	<b>39 288</b>	<b>-108</b>

### Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Inventarier	6,7-20 %

### Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 932 173	36 932 173
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 932 173</b>	<b>36 932 173</b>
Ingående avskrivningar	-771 860	-617 488
Årets avskrivningar	-154 372	-154 372
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-926 232</b>	<b>-771 860</b>
Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 505 941</b>	<b>33 660 313</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 270 000	18 270 000
Taxeringsvärden mark	4 642 000	4 642 000
	<b>22 912 000</b>	<b>22 912 000</b>

### Not 8 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 536	88 536
Inköp	30 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 536</b>	<b>88 536</b>
Ingående avskrivningar	-42 997	-33 721
Årets avskrivningar	-13 957	-9 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 954</b>	<b>-42 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 582</b>	<b>45 539</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	17 252	12 145
Förutbetalda kabel-TV avgifter	4 788	4 650
	<b>22 040</b>	<b>16 795</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	13 250 004	-849 965	384 247
Disposition av föregående års resultat:		384 247	-384 247
Årets resultat			145 818
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 250 004</b>	<b>-465 718</b>	<b>145 818</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<b>Långfristig del</b>	<b>Kortfristig del</b>
SEB Bolån	5 757 426	59 664
SEB Bolån	5 802 174	59 664
SEB Bolån	5 796 703	59 608
SEB Bolån	3 647 919	37 416
	<b>21 004 222</b>	<b>216 352</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	12 573	10 867
Förutbetalda hyror och avgifter	119 389	135 182
Upplupna bokslutskostnader	12 000	12 000
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	49 240	0
	<b>203 202</b>	<b>168 049</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	24 250 000	24 250 000
	<b>24 250 000</b>	<b>24 250 000</b>

### Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Avskrivningar	168 329	163 648
	<b>168 329</b>	<b>163 648</b>

9

Västerås den 10 mars 2013



Tobias Dejeby



Daniel Asplund



Magnus Bengtsson



Jari Palosaari

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats **2013-05-14**



Per Larsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludwig 20, org.nr 769612-2279

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludwig 20 för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31

### 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.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Grund för uttalande med avvikande mening

Byggnader och mark är bokförda till ett totalt värde av 33 506 tkr, år 2008 gjordes det en värdering från Forum Fastighetsekonomi AB som angav ett marknadsvärde på 36 500 tkr. I början av år 2009 gjordes en ny värdering från FS Fastighetsstrategi AB denna värdering anger ett marknadsvärde mellan 21 000 tkr till 23 000 tkr. Dessa värderingar visar att det finns en stor osäkerhet avseende bokfört värde för posten Byggnader och mark, föreningen har under år 2010 gjort nedskrivning med 2 500 tkr, min bedömning är att det kan finnas ytterligare nedskrivningsbehov och att posten därför är upptagen till ett för högt värde.

### Uttalanden med avvikande mening

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, på grund av hur betydelsefullt det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" är, inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är dock förenlig med årsredovisningens och övriga delar.

Som en följd av uttalandet ovan avstyrker jag att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludwig 20 för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31

### Styrelsens och verkställande direktörens 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.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Grund för uttalande med avvikande mening

Som framgår av min rapport om årsredovisningen anser jag att årsredovisningen inte ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

### Uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" avstyrker jag att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 14 maj 2013



Per Larsson  
Auktoriserad revisor