

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ludvig 20

769612-2279

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 1166 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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

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 6 lägenhetsöverlåtelser skett. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2013. På stämman deltog 21 st medlemmar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-319 899
årets avsättning till underhållsfond	-68 703
årets ianspråktagande av underhållsfond	0
årets förlust	-293 359
	-681 961

behandlas så att
i ny räkning överföres -681 961

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

af

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 705 171	1 807 974
Övriga rörelseintäkter	2	0	2 892
		1 705 171	1 810 866
<i>Rörelsens kostnader</i>	3		
Reparationer		-99 686	-92 646
Driftskostnader	4	-647 929	-625 223
Övriga externa kostnader	5	-172 886	-39 288
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-319 460	-168 329
Övriga rörelsekostnader		-28 910	0
		-1 268 871	-925 486
Rörelseresultat		436 300	885 380
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 660	-744 066
		-729 659	-739 562
Resultat efter finansiella poster		-293 359	145 818
Resultat före skatt		-293 359	145 818
Årets resultat		-293 359	145 818

dfs

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 197 197	33 505 941
Inventarier	8	21 956	61 582
		33 219 153	33 567 523
Summa anläggningstillgångar		33 219 153	33 567 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		63 968	57 041
Övriga fordringar		0	11 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 977	22 040
		94 945	90 096
Kassa och bank		678 892	902 202
Summa omsättningstillgångar		773 837	992 298
SUMMA TILLGÅNGAR		33 992 990	34 559 821

afs

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 250 004	13 250 004
Fond för underhåll		68 703	0
		13 318 707	13 250 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-388 602	-465 718
Årets resultat		-293 359	145 818
		-681 961	-319 900
Summa eget kapital		12 636 746	12 930 104
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 851 946	21 004 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	177 024	216 352
Leverantörsskulder		83 937	59 018
Aktuella skatteskulder		104 002	120 700
Övriga skulder		13 572	26 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	125 763	203 203
Summa kortfristiga skulder		504 298	625 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 992 990	34 559 821
Ställda säkerheter			
	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 250 000	24 250 000
		24 250 000	24 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AFS

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.

df

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	516 903	586 191
Årsavgifter bostäder	1 188 268	1 222 784
	1 705 171	1 808 975

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Försäkringsersättningar	0	2 892
	0	2 892

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	116 720	102 141
El	114 448	118 150
Uppvärmning	227 601	228 701
Vatten	42 478	32 461
Sophantering	35 572	35 824
Fastighetsförsäkring	22 486	20 806
Kabel-TV	19 155	18 600
Fastighetsskatt	69 468	68 540
	647 928	625 223

Not 5 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier/material	0	280
Kontorskostnader	1 096	181
Förluster på hyresfordringar	134 352	0
Revision	8 826	9 761
Redovisningstjänster	25 034	25 342
Bankkostnader	2 531	2 362
Övriga externa tjänster	1 047	1 362
	172 886	39 288

Not 6 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier	10-20 %

Från och med i år gäller ny redovisningsprincip och avskrivning byggnader har ändrats från 0,5% till 1,0%.

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 932 173	36 932 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 932 173	36 932 173
Ingående avskrivningar	-926 232	-771 860
Årets avskrivningar	-308 744	-154 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 234 976	-926 232
Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	33 197 197	33 505 941
Taxeringsvärden byggnader	18 359 000	18 270 000
Taxeringsvärden mark	4 542 000	4 642 000
	22 901 000	22 912 000

Not 8 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 536	88 536
Inköp		30 000
Försäljningar/utrangeringar	-55 736	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 800	118 536
Ingående avskrivningar	-56 954	-42 997
Försäljningar/utrangeringar	26 826	
Årets avskrivningar	-10 716	-13 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 844	-56 954
Utgående redovisat värde	21 956	61 582

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	26 084	17 252
Förutbetalda kabel-TV avgifter	4 893	4 788
	30 977	22 040

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 250 004		-465 717	145 818
Disposition av föregående års resultat:			145 818	-145 818
Avsättning underhållsfond		68 703	-68 703	
Årets resultat				-293 359
Belopp vid årets utgång	13 250 004	68 703	-388 602	-293 359

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Långfristig del	Kortfristig del
SEB Bolån	5 672 342	80 000
SEB Bolån	5 832 006	0
SEB Bolån	5 737 095	59 608
SEB Bolån	3 610 503	37 416
	20 851 946	177 024

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	12 622	12 573
Förutbetalda hyror och avgifter	93 141	119 389
Upplupna bokslutskostnader	10 000	12 000
Upplupna revisionskostnader	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	0	49 240
	125 763	203 202

Not 13 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 250 000	24 250 000
24 250 000	24 250 000	24 250 000

dfs

Västerås den 28 maj 2014



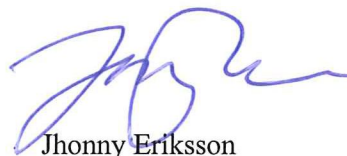
Tobias Dejeby



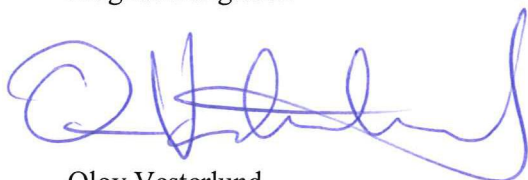
Daniel Asplund



Magnus Bengtsson

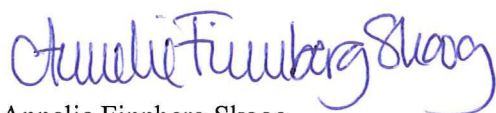


Jhonny Eriksson



Olov Vesterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2014



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 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.

Revisorns 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 10 juni 2014

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor