

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Lövkojan u.p.a. får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Denna förening, vars benämning är 'Bostadsföreningen Lövkojan utan personlig ansvarighet', har till ändamål att inköpa en eller flera fastigheter inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar."

Föreningen registrerades 23 juni 1909 och förvärvade fastigheten samma år. Senaste version av stadgarna antogs på föreningsstämma 28 april 2009 och registrerades hos Bolagsverket 30 juni 2009.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Midgård 23, Dalagatan 72 och 72 A i Matteus församling, Stockholm. Huset byggdes 1904 och består av 31 lägenheter upplåtna åt medlemmarna. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14 st	11 st	4 st	2 st

Totalyta är 1605 m² lägenhetsyta.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbands- och kabel-TV-uppkoppling.

Taxeringsvärdet per 2015-12-31 var 34.200.000 kronor, varav 14.400.000 avser byggnadsvärde. Hela taxeringsvärdet avser bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan föreningsstämman den 13 april 2015 företrätts av

Styrelse:	Gunhild Eriksson, ordförande Erik Friman Daniel Sahlin Niclas Rundlöf
Suppleant:	Jesper Nordblad
Revisorer:	Christina Gotting, extern, auktoriserad revisor Axel Lilja, intern
Revisorssuppleant:	Hasse Eriksson, intern
Valberedning:	Lisbeth Friman Anna Steen Bo Larsson, suppleant

Föreningen har 31 medlemslägenheter. Fem lägenhetsöverlåtelse har gjorts under året, samt en delöverlåtelse.

Lgh 3 - ny medlem Anders Östman
Lgh 6 - ny medlem Johan Aggeryd
Lgh 24 - nya medlemmar Gabriella, Eva och Richard Nelléus
Lgh 28 - ny medlem Åsa Kramers Edlund
Lgh 29 - ny medlem Hans Sundström

De nya medlemmarna hälsas välkomna till föreningen.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

- fjärrvärme: AB Fortum Värme
- vatten: Stockholm Vatten VA AB
- el: Fortum Markets AB/Ellevio AB
- bredband: Bredbandsbolaget AB
- kabel-TV: Com Hem Stockholm AB
- städning: Pousette Städservice
- hushållssophämtning: Stockholm Vatten Avfall AB
- glas- och papperssophämtning: Hans Anderson Recycling AB
- takskottning: Jonæson Bleck- & Plåtslageri AB
- fastighetsskötsel MFS Fastighetsservice AB
- webbhotell: Loopia AB

Byggnad

Under året har flera större och mindre renoveringar och investeringar i fastigheten gjorts. De är främst:

1. Dränering av källarmurar
2. Renovering av gårdshusets källare
3. Balkonger
4. Mindre renoveringar och tillägg

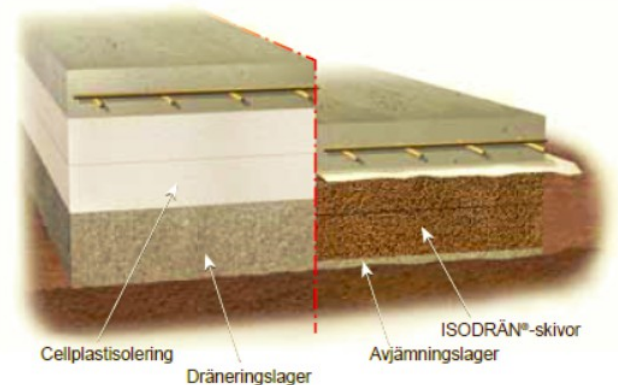
Dränering av källarmurar

Dräneringsbehovet upptäcktes i samband med en inspektion från Anticimex om fukt i gårdshusets källare innan planerad renovering av källaren. Anticimex påtalade behovet av dränering utanför murarna för att få en torr miljö invändigt i källaren. Utan detta hade inte en torr miljö erhållits i källaren för att kunna ersätta vindsförråden. Den nedan beskrivna metoden för dränering av murar och källargolv valdes i ett möte mellan föreningens styrelse, entreprenör Elitbygg AB och konsult som representerar företaget Isodrän AB. Mötesanteckningar från mötet finns på hemsidan.

Målsättningen var att gräva utanför husgrunden till 50 cm under källargolvsnivå och lägga dränering i detta dike. Denna metod gäller generellt men kunde här inte tillämpas överallt på grund av berg och svårigheter med sprängning. Dräneringsrör lades ner vid alla murar utom vid den mur som går mot gatan, där behovet är mindre pga. lägre nivå hos trottoar utanför. Murarna har yttre 8 cm dräneringsskivor samt en 80 cm plastkappa ut från muren och närmast marknivå för att se till att vatten inte rinner ner längs murarna vid regn. Vid bakgården har en ny ca 150 cm bred betongplatta gjutits utanför muren med lutning mot en avloppsbrunn för dagvatten. På samma sätt har en brunn placerats vid mindre port mot gård från gathuset.

Renovering av gårdshusets källare

I det gamla källargolvet tas all gammal betong bort och grus och fyllning under detta sugts bort så att en lägre nivå uppstår, ca 20-30 cm. Den nya lägre nivån jämnas ut med makadam och 8 cm Isodrän-skivor placeras ovanför. På dessa skivor gjuts ett nytt armerat golv. I passager mellan rum och andra låga partier används tunnare skivor för att om möjligt uppnå takhöjd 190 cm. Se högra delen av figur för hur golvet görs enligt Isodrän AB.



Traditionell homogen cellplastisolering ger hög bygghöjd och tillåter bara enkelsidig uttorkning.

ISODRÄN®-skivan ger lägre bygghöjd och tillåter dubbelsidig uttorkning.

Denna metod ger en låg fuktexponering från golvet (jämfört med att behålla delar av det gamla betonggolvet). Tack vare den valda grundligare metoden med att ta bort allt av det gamla golvet betong och fyllning kommer vi att få mycket lite problem med fukt och vi skulle kunna kompromissa med att inte behöva spränga bort berg utanför murarna och ändå få ett bra fuktskydd. Detta enligt anlita konsult som har jobbat med fuktproblem hela sitt yrkesverksamma liv.

Ny ventilation av varje separat källarrum har installerats. Varje rum har en insugsventil och en fläkt för utsug av luft och tvättstugan har en separat utsugsfläkt för att inte fuktig luft ska spridas till förrådsrummen. Fläktarnas hastighet regleras beroende på årstid men är igång kontinuerligt. Vid mätningar 2016-03 har konstaterats att källaren har ca 10-15% lägre luftfuktighet jämfört med vindsförråden. Fuktighet och temperatur kommer mätas kontinuerligt för att få en torr och bra miljö för förvaring.

Gammal isolering av värmerör har tagits bort då den innehåller asbest. Den har ersatts med ny isolering. Samtliga ventiler kommer att bytas under 2016 då värmen är avstängd.

Äldre dagvattenledning genom gårdshusets källare har bytts ut då den hade hål och möjlighet för råttor att ta sig in.

Balkonger

Balkonger har installerats och flertalet färdigställdes under 2015. De som bor på bottenvåningen har haft möjlighet till att bygga altan vilket också har påverkat gårdarnas planering. Balkongerna har finansierats av varje berörd medlem och har därmed inte påverkat föreningens ekonomi. En mindre summa kommer att läggas till på månads-kostnaderna för att täcka framtida underhåll. Balkongprojektet har varit framgångsrikt och har dokumenterats utförligt i särskilt projekt där det beskrivs tydligare.

Mindre renoveringar och tillägg

Följande kan nämnas:

- ⌚ Målningen av ytterfönster pågår kontinuerligt under flera år. De mest behövande fönstren är nu åtgärdade.
- ⌚ En anordning för att öppna portar mot gata och mellangård har installerats för att underlätta passage med cykel och barnvagn.
- ⌚ Bevattningsuttag samt slanghållare har installerats i trappor till gårdshusets och gathusets källare för att underlätta vattning av växter på gårdarna under sommaren.
- ⌚ Mindre ändringar av gårdarna pga. nya altaner. En mera genomtänkt lösning presenteras under 2016.

Större renoveringar som tidigare gjorts

VA-stammar	2005-2006
Elstammar	2003-2004
Takmålning	2003

Ekonomi

Årsvgiften höjdes med 6% den 1 januari.

Bland *förbrukningskostnaderna* kunde värmekostnaden hållas nere. Trädgårdskostnaderna blev stora som följd av gårdsrenoveringen, vilken också krävde hämtning av grovavfall vilket höll uppe sophämtningskostnaderna.

Underhållskostnaderna blev under året ovanligt höga. Fönstermålningen som påbörjades 2014, och som gjorde uppehåll under balkongbygget, fortsatte och kostade 75 tkr under året. Ny portautomatik har installerats, till en kostnad av 40 tkr. VVS-arbeten med stamspolning och reparationer av läckage i källaren tillkom. Belysningsarmaturen byttes och elsystemet moderniserades i samband därmed, 45 tkr kostade det. Efter dräneringen har gården återställt och renoverats till en kostnad av 122 tkr.

Förvaltningskostnaderna var stabila, bortsett från övriga främmande tjänster. Dessa består av statusbesiktning av taket för 13 tkr och nyupphandling av föreningens lån för 9 tkr.

Avskrivningarna ökade med 31 tkr som följd av dräneringen och ombyggnad av källare.

Räntekostnaderna mer än halverades, trots att lånen ökade med en knapp miljon kr. Dels har den allmännt låga räntenivån bidragit, men framförallt omläggningen av lånen.

Årets resultat blev ett större underskott, 182.197 kr. Detta förklaras helt av de stora underhållsarbetena.

Föreningens *likvida medel* återgick till en mer normal nivå.

De långfristiga *skulderna* uppgick vid årsskiftet till 4.832.500 kr. Två av lånen löper med rörlig (3 mån) ränta och ett med ett års bunden ränta. De tidigare fyra lånen är alla avslutade, se vidare Not 6.

Föreningens ekonomi är stabil och ställningen god med alltjämt låg belåning. Arvode till styrelsen har ej utgått under 2014.

Några nyckeltal

			2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter		[tkr]	918	919	929	951	1 011
Resultat		[tkr]	71	17	20	6	-182
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	595	595	590	593	599
Totala kostn	1)	[kr/m ²]	574	611	605	587	744
varav värme	1)	[kr/m ²]	161	175	174	152	146
varav räntor	1)	[kr/m ²]	98	111	75	53	26
Lån	1)	[kr/m ²]	2 869	2 781	2 648	2 396	3 011
Belåning	2)	[%]	15	14	12	11	14

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	175.557,-
Årets resultat	<u>-182.197,-</u>
Summa	-6.640,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	-6.640,-
--------------------	----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2015	2014
Intäkter			
Medlemsavgifter		961 272	906 852
Övriga avgifter		9 337	7 110
Bredbandstillägg		40 560	37 269
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		1 011 169	951 231
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		234 073	244 079
Vatten		21 998	21 807
EI		33 882	30 573
Bredband		51 480	52 123
Kabel-TV		7 748	7 764
Gård		31 806	2 443
Städning		41 425	37 240
Sophämtning		67 784	56 043
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		9 950	8 893
Förbrukningsmaterial		1 475	1 066
Summa förbrukning		501 621	462 031
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		113 750	114 825
Uh VVS		54 165	2 861
Uh el		45 171	0
Uh tvättstuga		1 839	0
Uh övrigt		123 440	0
Förbrukningsinventarier		0	13 456
Summa underhåll		338 365	131 142
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsmaterial, tele, porto		2 396	1 934
Försäkring		20 226	19 990
Bankkostnader		2 524	2 837
Ekonomisk förvaltning		52 190	50 735
Revision		11 875	12 000
Övriga främmande tjänster		22 498	1 085
Stämmor och möten		9 700	5 400
Föreningsavgifter och Övrigt		900	1 080
Arvoden		0	0
Sociala avgifter		0	0
Summa förvaltning		122 309	95 061
Skatt	Fastighetsskatt/-avgift	38 533	37 727
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	0	0
Avskr dränering	1,2	7 346	
Avskr källare	1,2	23 973	
Avskr VA-stammar	1,2	109 047	109 047
Avskr byggnadsinventarier	1,2	21 645	21 645
Summa avskrivning		162 011	130 692

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2015	2014
Resultat efter avskrivningar		-151 670	94 578
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		10 796	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		10 796	0
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		41 323	84 944
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		41 323	84 944
Skatt			
Skatt Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>-182 197</u>	<u>9 634</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2015	2014
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	204 600	204 600
Byggnad	1,2	125 400	125 400
Dränering	1,2	727 254	
Källare	1,2	1 174 670	
Balkonger	1,2	2 523 082	
VA-stammar	1,2	4 469 533	4 578 580
Inventarier	1,2	10 330	31 975
Summa anläggningstillgångar		9 234 869	4 940 555
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	3	21 976	13 536
Förutbet.kostn o upplupna int.		37 232	36 336
Likvida medel	4	124 492	3 526 252
Summa omsättningstillgångar		183 700	3 576 124
Summa tillgångar		9 418 569	8 516 679
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		127 215	127 215
Upplåtelsefond		1 315 960	1 315 960
Expropriationskapital	5	20 000	20 000
Balkongtillskott		2 523 082	
Fond för yttre underhåll		348 000	348 000
Summa bundet eget kapital		4 334 257	1 811 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		175 557	165 923
Årets resultat		-182 197	9 634
Summa fritt eget kapital		-6 640	175 557
Summa eget kapital		4 327 617	1 986 732
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	6	4 832 500	3 845 000
Summa långfristiga skulder		4 832 500	3 845 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	61 597	68 980
Förutbetalda medlemsavgifter		17 662	37 053
Upplupna kostnader	8	132 525	69 600
Övriga skulder	9	46 668	2 509 314
Summa kortfristiga skulder		258 452	2 684 947
Summa skulder		5 090 952	6 529 947
Summa eget kapital och skulder		9 418 569	8 516 679
Ansvarsförbindelser och ställda panter			
Fastighetsinteckningar		5 860 000	5 860 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kronor	2015	2014
Resultat efter finansposter	-143 664	47 361
+ Avskrivningar	162 011	130 692
- Fastighetsskatt/-avgift	-38 533	-37 727
- Inkomstskatt	0	0
	<u>-20 186</u>	<u>140 326</u>
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-9 336	-12 655
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 426 495	2 527 227
	<u>-2 456 017</u>	<u>2 654 898</u>
Från löpande verksamhet		
+ Ökning av eget kapital	2 523 082	20 000
- Investeringar	-4 456 325	0
- Amorteringar	-3 845 000	-130 000
	<u>-8 234 260</u>	<u>2 544 898</u>
+ Upptagna lån	4 832 500	0
Årets kassaflöde	<u>-3 401 760</u>	<u>2 544 898</u>

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor	2015	2014
-----------------	------	------

Not 1 Avskrivningsplan

Föreningen har i ett antal år gjort avskrivningar på i byggnaden ingående större komponenter, t.ex. VA-stammar, utifrån förväntade tekniska och därmed ekonomiska livslängder enligt nedan.

Detta visar sig överensstämma väl med alternativ K3 i det nya regelverk för avskrivningar som Bokföringsnämnden har fastställt i sina Allmänna Rekomendationer.

Mark och byggnads bokförda värde kvarstår med 330.000 kr på vilket ingen avskrivning görs med anledning av det mycket lågt bokförda värdet.

Avskrivningar på komponenterna sker över följande antal år:

Markdränering	100 år
Källarombyggnad	50 år
VA-stammar	50 år
Byggnadsinventarier	5 år

Schablonmässiga avsättningar, t.ex. till "yttre fond", tillämpas ej.

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark och byggnad	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		330 000	330 000
	Bokfört värde	330 000	330 000
Markdränering	skrivs av med 1%		
Årets anskaffning		734 600	
Årets avskrivning		-7 346	
	Bokfört värde	727 254	
Källarombyggnad	skrivs av med 2%		
Årets anskaffning		1 198 643	
Årets avskrivning		-23 973	
	Bokfört värde	1 174 670	
Balkonger	skrivs ej av ännu – pågående		
Årets anskaffning		2 523 082	
	Bokfört värde	2 523 082	
VA-stammar	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		5 452 348	5 452 348
Ackumulerad avskrivning		-873 768	-764 721
Årets avskrivning		-109 047	-109 047
	Bokfört värde	4 469 533	4 578 580
Byggnadsinventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		108 225	108 225
Ackumulerad avskrivning		-76 250	-54 605
Årets avskrivning		-21 645	-21 645
	Bokfört värde	10 330	31 975

Belopp i kronor	2015	2014
Not 3 Kortfristiga fordringar		
Fordran leverantör	7 718	0
Fordran medlemmar	14 258	2 596
Avräkning balkonger	0	10 940
Summa	21 976	13 536
Not 4 Likvida medel		
Affärskonto Handelsbanken	124 491	444 797
Balkongkonto Handelsbanken	1	2 501 073
Korträntefond Handelsbanken (värde 2014-12-31: 590 782 kr)	0	580 382
Summa	124 492	3 526 252
Not 5 Expropriationskapital		
Med anledning av byggandet av Citybanan och dess järnvägstunnel gjordes En fastighetsreglering enligt Expropriationslagen, där staten genom Trafikverket tillförts en del av föreningens fastighet. Fastighetsregleringen beslutades den 20 januari 2011.		
Den exproprierade delen är ett tredimensionellt utrymme under jord som projicerat i markplan berör 118 m ² av föreningens tomtmark, vilket motsvarar 15% av ytan. Ersättningen härför fastställdes den 10 januari 2014 av Lantmäterimyndighetentill 20.000 kr.		
Not 6 Hypotekslån		
Stadshypotek 618134		2 610 000
Stadshypotek 618135		600 000
Stadshypotek 618137		115 000
Stadshypotek 618138		520 000
Nordea Hypotek 84017	0,487% rörl 3mån	3 747 500
Nordea Hypotek 84475	0,508% rörl 3mån	785 000
Nordea Hypotek 90572	0,701% fast 1år	300 000
Summa	4 832 500	3 845 000
Not 7 Leverantörsskulder		
Värme	22 803	
Vatten	3 886	
Pousette Städservice	2 744	
MFS Fastighetservice	23 486	
Menja Management	8 678	
Summa	61 597	
Not 8 Upplupna kostnader		
Värme	34 389	
El	5 360	
Fastighetsskötsel	3 320	
Revision	11 000	
Räntor	4 206	
Summa	58 275	
Not 9 Övriga kortfristiga skulder		
Avräkning balkonger	34 157	
Skulder till medlemmar	9 297	
Skatteskuld	3 214	
Summa	46 668	

Stockholm den mars 2016

Gunhild Eriksson

Erik Friman

Daniel Sahlin

Niclas Rundlöf

Min revisionsberättelse har avgivits den mars 2016.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Axel Lilja