

Årsredovisning för  
**Brf Luxviken**  
769608-3356  
Räkenskapsåret  
**2005-01-01 - 2005-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luxviken, 769608-3356 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 20050101-20051231.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna att nyttja utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2003-09-10 hos PRV.

Föreningen förvärvade 2003-02-18 fastigheten Köksfläkten 3 och upplät densamma genom nyttjanderättsavtal 2003-07-08 till Veidekke Bostad AB.

2004-04-07 sålde Veidekke Bostad AB pågående byggnation av bostadshus till bostadsrättsföreningen. Samtidigt tecknade föreningen avtal om om ovan nämnda nyttjanderättsavtals upphörande.

Föreningen omfattar totalt 48 bostadsrätter om 3 405 kvm och en lokal om 53 kvm som upplåtes med hyresrätt. De 48 bostadsrätterna fördelas med 18 st 2:or, 17 st 3:or samt 13 st 4:or. Storleken varierar från 46 kvm till 100 kvm. Medelfärdigställandetidpunkten för nybyggnad av byggnaden på fastigheten var 2004-07-25.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandskyddskontoret.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits. Överlåtelsepriserna har varierat mellan 35 900 kr/kvm och 40 900 kr/kvm. Vid årsskiftet var två bostadsrätter upplåtna i andra hand.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2005-05-12. I samband med föreningsstämman ersattes bildarstyrelsen av föreningens första valda boendestyrelse. På stämman deltog 35 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar (röstberättigade).

### Styrelse

Sven Albertsson	Ordförande
Rafael Davidgård	Vice ordförande
Jonatan Tullberg	Kassör
Britt Henningsson	Styrelseledamot
Mats Johansson	Styrelseledamot
Sven-Erik Sundberg	Styrelseledamot
Ragne Zachariasson	Styrelseledamot
Anna Krantz	Styrelsesuppleant
Gunilla Törnqvist-Hedström	Styrelsesuppleant
LiseLott Wanre Östlund	Styrelsesuppleant

### Revisor

Av föreningen utsedd internrevisor har varit Ella Torstenson vald vid föreningsstämman samt Lars-Göran Petersson vid BoRevision AB.

### Valberedning

Till valberedning vid föreningsstämman utsågs Stefan Gustafsson och Fredrik Lindqvist.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

## Resultat och ställning

	2005-12-31	2004-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 806	1 387
Rörelseresultat, tkr	1 622	804
Resultat efter finansiella poster	841	540
Balansomslutning, tkr	145 108	148 993
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	694	680
Yttre fond för underhåll	69 000	-

Årsavgiften höjdes 2005-07-01 med 2%. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2006-07-01 med 1%.

## Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	267 670
årets resultat	649 179
<b>Totalt</b>	<b>916 849</b>
disponeras sålunda att	
-till fond för yttre underhåll överförs	98 000
-balanseras i ny räkning	818 849
<b>Summa</b>	<b>916 849</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 805 540	1 386 896
		<b>2 805 540</b>	<b>1 386 896</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 035 522	-583 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-148 000	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 622 018</b>	<b>803 531</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	26 238	129 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-807 029	-392 655
<b>Resultat före skatt</b>		<b>841 227</b>	<b>540 131</b>
Skatt på årets resultat	7	-192 048	-204 798
<b>Årets resultat</b>		<b>649 179</b>	<b>335 333</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	143 099 350	143 247 350
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 099 350</b>	<b>143 247 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 097	-
Övriga fordringar		-	255 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 935	118 027
		<b>103 032</b>	<b>373 677</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 905 615	5 371 744
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 008 647</b>	<b>5 745 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>145 107 997</b>	<b>148 992 771</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll		69 000	-
		<b>106 409 000</b>	<b>106 340 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		267 670	1 337
Årets resultat		649 179	335 333
		<b>916 849</b>	<b>336 670</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 325 849</b>	<b>106 676 670</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till låneinstitut	11	36 777 489	36 912 682
		<b>36 777 489</b>	<b>36 912 682</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 414	-
Skatteskulder		483 909	423 759
Övriga skulder		3 337	4 375 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	480 999	603 835
		<b>1 004 659</b>	<b>5 403 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>145 107 997</b>	<b>148 992 771</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	36 933 000	36 680 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01- 2004-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	841 227	540 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	148 000	-
	<u>989 227</u>	<u>540 131</u>
Betald skatt	-131 898	-204 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>857 329</b>	<b>335 333</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	270 645	27 361 369
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 458 910	5 357 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 330 936</b>	<b>33 054 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-102 926 725
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-102 926 725</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna insatser	-	105 440 000
Upptagna lån	-	36 912 682
Amortering av låneskulder	-135 193	-67 535 631
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-135 193</b>	<b>74 817 051</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 466 129</b>	<b>4 944 689</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 371 744</b>	<b>427 055</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 905 615</b>	<b>5 371 744</b>

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	148 000	-
	<u>148 000</u>	<u>-</u>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på fastighet sker enligt en 70 årig progressiv plan. Årets avskrivning uppgår till 0,15 % av bokfört anskaffningsvärde för byggnader.

## Noter

### Not 1 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
<i>BoREvision AB</i>		
Revisionsarvode	12 750	5 000
<b>Summa</b>	<b>12 750</b>	<b>5 000</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret, inte heller har ersättning utbetalts till styrelsen.

### Not 3 Nettoomsättning

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Årsavgifter, Bostäder	2 337 000	927 627
Hyror, parkering och förråd	392 530	132 480
Lokal med moms	72 858	28 168
Övriga intäkter	3 152	298 621
<b>Summa</b>	<b>2 805 540</b>	<b>1 386 896</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Fastighetsskötsel, byggnad	122 042	-
Fastighetsskötsel, mark	788	-
Övr fastighetsskötsel	9 085	71 092
Städning	84 196	37 063
Hisskostnader	2 425	-
Reparationer	34 214	-
Fastighetsel	32 304	21 979
Uppvärmning	425 154	150 000
Vatten	80 311	40 000
Sophämtning	5 367	18 834
KabelTV	50 696	18 555
Övriga kostnader	55 518	1 773
Fastighetsförsäkringar	47 397	18 000
Ekonomisk förvaltning	50 985	25 000
Externa revisionskostnader	12 750	5 000
Fastighetsskatt	22 290	176 069
<b>Summa</b>	<b>1 035 522</b>	<b>583 365</b>

#### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Ränteintäkter, reversfordran	-	129 255
Ränteintäkter, övriga	26 238	-
<b>Summa</b>	<b>26 238</b>	<b>129 255</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
Räntekostnader	1 052 550	481 741
Räntebidrag	-245 521	-89 086
<b>Summa</b>	<b>807 029</b>	<b>392 655</b>

#### Not 7 Skatt på årets resultat

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 % av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster samt eventuell tomträttsavgäld. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 %.

	2005-01-01- 2005-12-31	2004-01-01- 2004-12-31
3 % av fastighetens taxeringsvärde	1 974 870	485 115
+ finansiella intäkter	271 759	89 086
-finansiella kostnader	-1 052 550	-481 741
<b>Överskott</b>	<b>1 194 079</b>	<b>92 460</b>
28 % statlig inkomstskatt vid överskott	334 320	25 888

## Not 8 Byggnader och mark

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	143 247 350	
-Nyanskaffningar	-	143 247 350
	<b>143 247 350</b>	<b>143 247 350</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-148 000	-
	-148 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>143 099 350</b>	<b>143 247 350</b>
varav mark	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnader:	47 025 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark:	18 804 000	18 014 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 829 000</b>	<b>35 214 000</b>

## Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	106 340 000	-	336 670
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till underhållsfond		69 000	-69 000
Årets resultat			649 179
<b>Vid årets slut</b>	<b>106 340 000</b>	<b>69 000</b>	<b>916 849</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Förutbetalda telefonabonnemang	541	-
Förutbetald försäkringspremie	19 847	23 941
Förutbetald gemensamhetsanlägg. avgift	8 826	-
Förutbetald kabel TV-avgift	4 998	5 000
Upplupet räntebidrag	51 723	89 086
	<b>85 935</b>	<b>118 027</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Räntesats	Ränte- ändringsdag	2005-12-31	2004-12-31
FöreningsSparbanken	4,160%	2009-11-22	12 144 489	12 279 682
FöreningsSparbanken	1,907%	rörlig	12 300 000	12 300 000
FöreningsSparbanken	1,907%	rörlig	12 333 000	12 333 000
			<b>36 777 489</b>	<b>36 912 682</b>

Under 2006 kommer fastighetslånen att amorteras med 164 846 (135 193) kronor.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupen kostnad vatten & avlopp	20 953	40 000
Upplupen kostnad för extern revisor	9 000	5 000
Upplupen kostnad uppvärmning	91 460	150 000
Upplupen kostnad för sophämtning	-	15 000
Upplupen kostnad för fastighetsskötsel	2 625	-
Upplupen kostnad för el	14 098	-
Förutbetalda medlemsavgifter	204 151	204 775
Upplupen ränta	138 712	144 879
Övriga upplupna kostnader	-	44 181
	<b>480 999</b>	<b>603 835</b>

Stockholm 2006-

Sven Albertsson

Rafael Davidgård

Ragne Zachariasson

Sven-Erik Sundberg

Jonatan Tullberg

Britt Henningsson

Mats Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2006-

Lars-Göran Petersson  
Revisor, BoRevision AB

Ella Torstensson  
Av föreningen vald revisor