

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna att nyttja utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2004-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-11 hos Bolagsverket.

#### Fakta om fastigheten

Föreningen förvärvade 2003-02-18 fastigheten Kåksflåkten 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 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 stycken 2-or, 17 stycken 3-or samt 13 stycken 4-or. Storleken varierar från 46 till 100 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 82.289 kkr, varav 58.387 kkr avser byggnad och 23.902 kkr avser mark.

#### Medlemmar

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Överlåtelsepriserna har varierat mellan 42.778 och 53.535 kr/kvm.

Vid årsskiftet var 1 bostadsrätt upplåten i andra hand.

#### Föreningens styrelse och vald revisor

Sedan föreningsstämman 2008-05-06 har föreningens styrelse bestått av följande:

Sven Albertsson	ordförande
Lennart Elm	vice ordförande
Sivonne Forsberg	kassör
Hans Nyhlén	ledamot
Ragne Zachariasson	ledamot
Laila Andersson	suppleant
Gunilla Evers	suppleant
Johan Halldin	suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Vald revisor är:

Liselotte Herrlander  
Fredrik Östman

Herrlanders Revision AB  
internrevisor

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-06.

### Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2008.

Nyckeltal	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	728	699
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 353	10 408	10 753
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	10
Värmekostnad/kvm totalyta	95	87	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	17	4

### Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

balanserad vinst

reservering till fond för yttre underhåll

85 887

1 515 628

-110 000

1 491 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

1 491 515

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>I JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 950 978	2 919 682
Övriga rörelseintäkter		1	4 173
		<u>2 950 979</u>	<u>2 923 855</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-189 762	-182 785
Reparationer		-80 602	-40 430
Periodiskt underhåll		0	-44 961
Taxebundna kostnader		-569 751	-536 110
Övriga driftskostnader		-175 446	-213 514
Fastighetsskatt		-24 890	-24 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-112 350	-136 756
Avskrivningar		-166 796	-166 796
		<u>-1 319 598</u>	<u>-1 346 243</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 631 381</b>	<b>1 577 612</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		11 539	31 552
Räntekostnader		-1 688 262	-1 437 968
Räntebidrag		133 687	198 095
		<u>-1 543 036</u>	<u>-1 208 321</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>88 345</b>	<b>369 291</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-2 458	-8 828
		<u>-2 458</u>	<u>-8 828</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>85 887</b>	<b>360 463</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	142 609 758	142 776 554
		<u>142 609 758</u>	<u>142 776 554</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>142 609 758</b>	<b>142 776 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar		39 923	348 932
Förutbetalda kostnader	Not 4	48 808	25 876
Upplupna räntebidrag		25 000	35 500
		<u>113 731</u>	<u>410 308</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		2 158	267 988
SBC klientmedel i SHB		1 443 643	1 020 603
		<u>1 445 801</u>	<u>1 288 592</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 559 532</b>	<b>1 698 899</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 169 290</b>	<b>144 475 453</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	387 000	277 000
		<u>106 727 000</u>	<u>106 617 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 405 628	1 155 166
Årets resultat		85 887	360 463
		<u>1 491 515</u>	<u>1 515 628</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>108 218 515</b>	<b>108 132 628</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	35 071 473	35 256 702
		<u>35 071 473</u>	<u>35 256 702</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	181 200	181 200
Leverantörsskulder		127 175	61 431
Skatteskulder		61 066	379 989
Övriga kortfristiga skulder		3 968	1 597
Upplupna kostnader	Not 8	357 000	281 635
Förutbetalda avgifter och hyror		148 893	180 271
		<u>879 302</u>	<u>1 086 123</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>144 189 290</b>	<b>144 475 453</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	36 933 000	36 933 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,16%	0,16%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 479 020	2 479 020
Hysesintäkter	471 958	440 662
	<b>2 950 978</b>	<b>2 919 682</b>

	2008	2007
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	32 610	31 392
Fastighetsskötsel enl beställn	11 338	18 154
Snöröjning/sandning	11 071	11 071
Städning entreprenad	50 493	48 906
Hissbesiktning	1 793	1 494
Garage	32 758	30 539
Gård	44 151	27 494
Serviceavtal	0	5 976
Hiss	4 869	5 814
Förbrukningsmateriel	679	1 946
	<b>189 762</b>	<b>182 785</b>

<b>Reparationer</b>		
Portar	4 314	0
Lås	0	6 502
VVS	0	3 093
Elinstallationer	17 997	0
Hiss	58 292	30 836
	<b>80 602</b>	<b>40 430</b>

**Periodiskt underhåll**

Gemensamma utrymmen	0	81 041
Läs	0	152
Övrigt	0	-36 232
	<b>0</b>	<b>44 961</b>

**Taxebundna kostnader**

El	85 001	91 751
Värme	374 653	344 309
Vatten	50 569	65 339
Sophämtning/renhållning	24 034	-1 469
Grovsopor	35 494	36 179
	<b>569 751</b>	<b>536 110</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	42 490	49 267
Kabel-TV	53 566	53 710
Bredband	79 391	110 538
	<b>175 446</b>	<b>213 514</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**24 890 24 890**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	1 643	2 580
Tele och datakommunikation	2 234	3 593
Telefon	0	88
Revisionsarvode extern revisor	11 703	12 005
Föreningskostnader	0	760
Styrelseomkostnader	7 300	14 989
Stämma	7 124	5 361
Trivselkostnader (inne)	1 403	2 548
Förvaltningsarvode	74 146	72 445
Arvode SBC övrigt	0	2 990
Förvaltningsarvodena övriga	1 538	0
Administration	5 258	8 928
Korttidsinventarier	0	1 500
Konsultarvode	0	8 138
Bidrag och gåvor	0	830
	<b>112 350</b>	<b>136 756</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	166 796	166 796
	<b>166 796</b>	<b>166 796</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 319 598 1 346 243**

**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	143 247 350	143 247 350
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 247 350</b>	<b>143 247 350</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-470 796	-304 000
Årets avskrivningar enligt plan	-166 796	-166 796
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-637 592</b>	<b>-470 796</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	142 609 758	142 776 554
	39 000 000	39 000 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	58 387 000	58 387 000
Taxeringsvärde mark	23 902 000	23 902 000
	<b>82 289 000</b>	<b>82 289 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	2 489 000	2 489 000
	<b>82 289 000</b>	<b>82 289 000</b>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Försäkring	21 640	16 548
Kabel-Tv	5 311	9 328
Bredband	15 514	0
Sophämtning	6 343	0
	<b>48 808</b>	<b>25 876</b>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	106 340 000	0	0	106 340 000
Fond för yttre underhåll enligt not	387 000	110 000	0	277 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>106 727 000</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>106 617 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 405 628	-110 000	360 463	1 155 166
Årets resultat	85 887	85 887	-360 463	360 463
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 491 515</b>	<b>-24 113</b>	<b>0</b>	<b>1 515 628</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>108 218 515</b>	<b>85 887</b>	<b>0</b>	<b>108 132 628</b>

2008

2007

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>277 000</b>	<b>167 000</b>
Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>387 000</b>	<b>277 000</b>



<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	5,010 %	6 000 000	6 000 000	2012-11-15
Swedbank Hypotek AB	4,160 %	11 619 673	11 804 902	2009-11-22
Swedbank	4,450 %	6 300 000	6 300 000	Rärligt
Swedbank	5,540 %	11 333 000	11 333 000	Rärligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 252 673</b>	<b>35 437 902</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-181 200</b>	<b>-181 200</b>	
		<b>35 071 473</b>	<b>35 256 702</b>	


<b>Not 8</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Uppl kostnad El	11 600	14 000
Uppl kostnad Värme	42 700	52 000
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	290 000	203 335
Uppl kostnad fastighetsskötsel	2 700	0
Uppl kostnad fastighetsskötsel	0	2 300
	<b>357 000</b>	<b>281 635</b>


Not 8


UPPLUPNA KOSTNADER

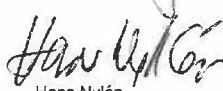
	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad El	11 600	14 000
Uppl kostnad Värme	42 700	52 000
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	290 000	203 335
Uppl kostnad fastighetsskötsel	2 700	0
Uppl kostnad fastighetsskötsel	0	2 300
	<u>357 000</u>	<u>281 635</u>


STOCKHOLM den / 2009

  
Sven Albertsson  
Ledamot

  
Lennart Elm  
Ledamot


  
Sivonne Forsberg  
Ledamot


  
Hans Nylén  
Ledamot

  
Ragne Zachariasson  
Ledamot

L

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2009

  
Liselotte Herrlander  
Extern revisor

  
Fredrik Östman  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luxviken  
Organisationsnummer 769608-3356

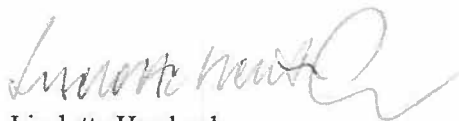
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Luxviken för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2009



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Fredrik Östman