

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsföreningen. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksfläkten 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

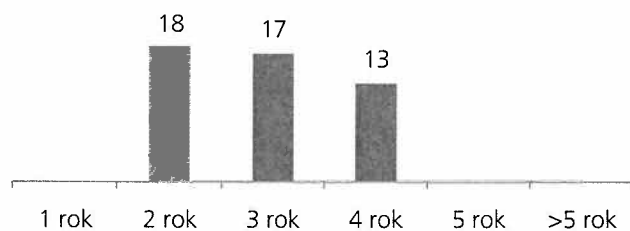
Fastigheterna bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2004.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 kvadratmeter, varav 3 405 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 552 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mäkleri	53 kvm	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Albertsson	Ordförande	
Maria Rydberg	Kassör	Flyttat under året
Hanna Hallsten	Ledamot	
Bengt Mårtensson	Ledamot	
Christer Dahlström	Ledamot	
Lennart Elm	Ledamot	
Nicklas Håkansson	Ledamot	
Linda Törnros	Suppleant	
Daniel Ohlsson	Suppleant	
Anna Berggren	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	BoRevision
Ragne Zachariasson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

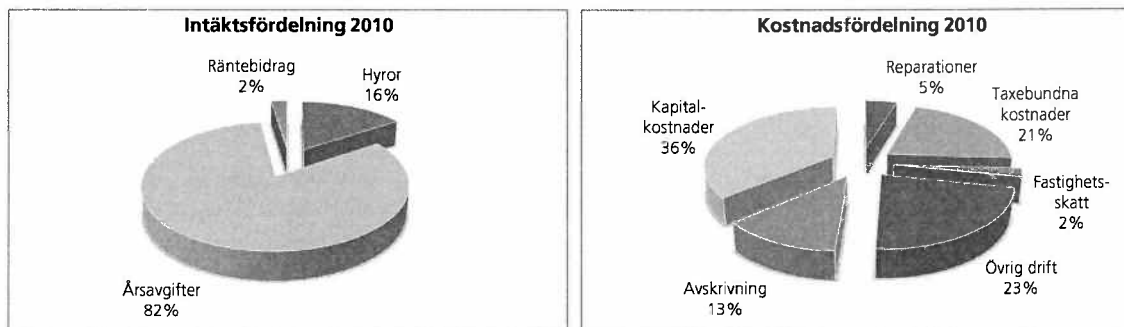
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Överlåtelsepriserna har varierat mellan 46 465 och 71 895 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	849 kr
Årsavgifter	728 kr
Räntebidrag	18 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	35 kr
Taxebundna kostnader	158 kr
Fastighets-skatt	16 kr
Övrig drift	167 kr
Avskrivningar	94 kr
Kapitalkostnader	268 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 kvm bostäder och 552 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	728	728	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 234	10 296	10 353	10 408
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	21	23
Värmekostnad/kvm totalyta	112	102	95	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	13	17

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	109 147
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 686 046
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 444
summa balanserat resultat	1 650 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	1 650 749
----------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 947 676	2 998 240
Övriga rörelseintäkter		8	-2
		2 947 685	2 998 238
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-275 285	-203 589
Reparationer		-94 205	-127 297
Periodiskt underhåll		-43 575	0
Taxebundna kostnader		-623 293	-617 730
Övriga driftskostnader		-234 910	-190 833
Fastighetskatt		-61 534	-24 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-151 237	-117 011
Avskrivningar		-371 274	-363 994
		-1 855 313	-1 645 345
RÖRELSERESULTAT		1 092 371	1 352 893
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 895	3 112
Räntekostnader		-1 058 749	-1 144 081
Räntebidrag		71 629	95 527
		-983 225	-1 045 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 147	307 452
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-720
		0	-720
ÅRETS RESULTAT		109 147	306 732

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	141 874 490	142 245 764
	141 874 490	142 245 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 874 490	142 245 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	5 953	33 307
Förutbetalda kostnader Not 4	65 288	96 831
Upplupna intäkter	23 674	54 880
Upplupna räntebidrag	14 462	18 036
	109 377	203 054
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	10 377	10 472
SBC klientmedel i SHB	2 202 142	1 664 289
	2 212 519	1 674 762
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 321 896	1 877 816
SUMMA TILLGÅNGAR	144 196 387	144 123 580

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	643 644	499 200
		106 983 644	106 839 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 541 603	1 379 315
Årets resultat		109 147	306 732
		1 650 750	1 686 047
SUMMA EGET KAPITAL		108 634 394	108 525 247
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	34 632 364	34 856 326
		34 632 364	34 856 326
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	215 828	200 000
Leverantörsskulder		159 554	109 520
Skatteskulder		87 144	52 958
Övriga kortfristiga skulder		3 872	4 291
Upplupna kostnader	Not 8	265 661	193 361
Förutbetalda avgifter och hyror		197 570	181 877
		929 629	742 007
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		144 196 387	144 123 580
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	36 933 000	36 933 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år med årlig uppskrivning med 2%.

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 479 020	2 479 021
Hysesintäkter	468 656	519 219
	2 947 676	2 998 240

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	33 067	30 166
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 477	10 079
Snöröjning/sandning	111 971	11 410
Städning entreprenad	53 247	52 991
Hissbesiktning	2 677	2 553
Myndighetstillsyn	0	22 410
Garage	34 348	33 889
Gård	29 431	34 906
Serviceavtal	0	1 950
Förbrukningsmateriel	806	1 781
Störningsjour och larm	7 262	1 454
	275 285	203 589

Reparationer		
Lås	69 337	6 927
Elinstallationer	2 988	22 899
Hiss	16 612	60 174
Mark/gård/utemiljö	0	37 297
Vattenskada	5 267	0
	94 205	127 297

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	43 575	0
	43 575	0

Not 2 forts.	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	84 156	80 747
Värme	441 382	402 813
Vatten	54 567	59 620
Sophämtning/renhållning	40 948	31 866
Grovsopor	2 241	42 684
	623 293	617 730
Övriga driftskostnader		
Försäkring	56 994	47 762
Kabel-TV	86 424	45 507
Bredband	91 492	97 565
	234 910	190 833
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 534	24 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 496	3 934
Tele och datakommunikation	2 382	2 509
Revisionsarvode extern revisor	13 948	15 824
Föreningskostnader	28 788	2 984
Styrelseomkostnader	5 100	7 435
Förvaltningsarvode	80 475	77 594
Förvaltningsarvoden övriga	1 973	0
Administration	7 343	6 731
Konsultarvode	4 482	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 250	0
	151 237	117 011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	371 274	363 994
	371 274	363 994
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 855 313	1 645 345

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	143 247 350	143 247 350
Utgående anskaffningsvärde	143 247 350	143 247 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 001 586	-637 592
Årets avskrivningar enligt plan	-371 274	-363 994
Utgående avskrivning enligt plan	-1 372 860	-1 001 586
Planenligt restvärde vid årets slut	141 874 490	142 245 764
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 863 000	58 387 000
Taxeringsvärde mark	36 228 000	23 902 000
	93 091 000	82 289 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	90 000 000	79 800 000
Lokaler	3 091 000	2 489 000
	93 091 000	82 289 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	30 872	30 872
Kabel-TV	18 639	30 335
Bredband	15 777	12 609
Sophämtning	0	0
SBC	0	20 111
Störningsjour	0	2 904
	65 288	96 831

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	106 340 000	0	0	106 340 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	643 644	144 444	0	499 200
Summa bundet eget kapital	106 983 644	144 444	0	106 839 200
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 541 603	-144 444	306 732	1 379 315
Årets resultat	109 147	109 147	-306 732	306 732
Summa fritt eget kapital	1 650 750	-35 297	0	1 686 047
Summa eget kapital	108 634 394	109 147	0	108 525 247

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	499 200	387 000
Reservering enligt stadgar	144 444	112 200
Vid årets slut	643 644	499 200

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,010 %	6 000 000	6 000 000	2012-11-15
Swedbank Hypotek AB	3,940 %	11 215 192	11 423 326	2014-11-15
Swedbank Hypotek AB	1,758 %	11 333 000	11 333 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	1,758 %	6 300 000	6 300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		34 848 192	35 056 326	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-215 828	-200 000	
		34 632 364	34 856 326	

Om fem år beräknas kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut uppgå till 215 828 kronor.

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 435	8 805
Värme	64 108	52 498
Vatten	10 790	7 301
Sophämtning	3 865	3 847
Extern revisor	14 000	13 000
Ränta	161 689	105 192
Fastighetsskötsel	2 774	2 719
Grovsopor	0	0
Vatten	0	0
	265 661	193 361

STOCKHOLM den / 2011

Sven Albertsson
Ordförande

Bengt Mårtensson
Ledamot

Christer Dahlström
Ledamot

Lennart Elm
Ledamot

Hanna Hallsten
Ledamot

Nicklas Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Liselotte Herrlander
Extern revisor

Ragne Zachariasson
Intern revisor