

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 försäkrad via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

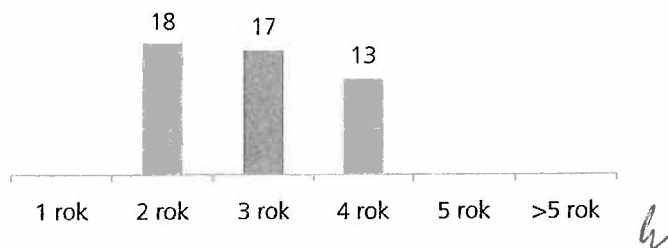
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2004.

Byggnadens 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	2015

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 8 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Dahlström	Ordförande	
David Berggren	Kassör	Flyttat efter verksamhetsårets utgång.
Erlend Olsen	Ledamot	
Cecilia Fryklöf	Ledamot	
Bengt Mårtensson	Ledamot	
Gustav Thunman	Suppleant	
Lukas Lindqvist	Suppleant	Flyttat efter verksamhetsårets utgång.
Magnus Friberg	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Berggren och Lukas Lindqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
Ragne Zachariasson	Ordinarie Intern	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts samt installation av AC i mäklarhusets lokaler och påbörjat nytt inpasseringssystem vid entréer och garage.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Slutfört arbetet med inpasseringssystem.

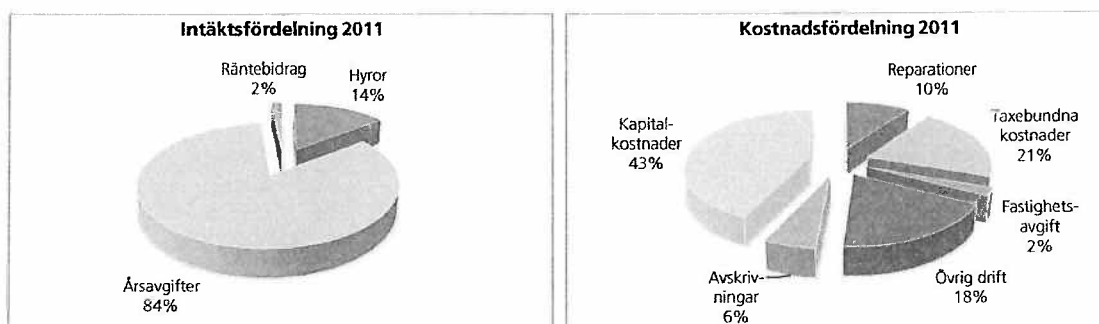
I övrigt är inga större underhållsarbeten planerade.

### Övrig information

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året. Överlåtelsepriserna har varierat mellan 47 500 och 67 000 kr/kvm.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	728	728	728
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 502	1 446	1 468	1 411
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 876	10 234	10 296	10 353
Elkostnad/kvm totalyta	22	21	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	106	112	102	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	15	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	318	268	289	427

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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.

h

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 666
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 650 749
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 444
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 525 971</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **1 525 971**

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

↳

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 905 381	2 947 676
Övriga rörelseintäkter		1 101	8
		<b>2 906 483</b>	<b>2 947 685</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-168 175	-275 285
Reparationer		-294 543	-94 205
Periodiskt underhåll		0	-43 575
Taxebundna kostnader		-605 243	-623 293
Övriga driftskostnader		-231 651	-234 910
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-62 158	-61 534
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-127 565	-151 237
Personalkostnader		-18 746	0
Avskrivningar		-166 796	-371 274
		<b>-1 674 877</b>	<b>-1 855 313</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 231 606</b>	<b>1 092 371</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 757	3 895
Räntekostnader		-1 259 774	-1 058 749
Räntebidrag		45 076	71 629
		<b>-1 211 941</b>	<b>-983 225</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 666</b>	<b>109 147</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	141 707 695	141 874 490
	<u>141 707 695</u>	<u>141 874 490</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>141 707 695</b>	<b>141 874 490</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 283	0
Övriga fordringar	63 235	5 953
Förutbetalda kostnader Not 4	68 470	65 288
Upplupna intäkter	83 060	23 674
Upplupna räntebidrag	8 264	14 462
	<u>226 312</u>	<u>109 377</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	10 483	10 377
SBC klientmedel i SHB	1 103 590	2 202 142
	<u>1 114 074</u>	<u>2 212 519</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 340 386</b>	<b>2 321 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>143 048 080</b>	<b>144 196 387</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 5		
Inbetalda insatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	788 088	643 644
		<b>107 128 088</b>	<b>106 983 644</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 506 306	1 541 603
Årets resultat		19 666	109 147
		<b>1 525 971</b>	<b>1 650 750</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>108 654 059</b>	<b>108 634 394</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	33 427 565	34 632 364
		<b>33 427 565</b>	<b>34 632 364</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	200 000	215 828
Leverantörsskulder		165 961	159 554
Skatteskulder		123 692	87 144
Övriga kortfristiga skulder		8 705	3 872
Upplupna kostnader	Not 8	257 368	265 661
Förutbetalda avgifter och hyror		210 730	197 570
		<b>966 456</b>	<b>929 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>143 048 080</b>	<b>144 196 387</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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan

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

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 479 020	2 479 020
Hysesintäkter	426 361	468 656
	<b>2 905 381</b>	<b>2 947 676</b>

Not 2	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	33 286	33 067
Fastighetsskötsel enligt beställning	37 750	2 477
Snöröjning/sandning	31 962	111 971
Städning entreprenad	48 468	53 247
Sotning	-12	0
Hissbesiktning	2 117	2 677
Bevakning	1 453	0
Garage	9 347	34 348
Gård	3 009	29 431
Serviceavtal	683	0
Förbrukningsmateriel	111	806
Störningsjour och larm	0	7 262
	<b>168 175</b>	<b>275 285</b>

<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	4 180	0
Gemensamma utrymmen	505	0
Lås	106 613	69 337
VVS	8 176	0
Värmeanläggning/undercentral	25 756	0
Ventilation	103 002	0
Elinstallationer	6 643	2 988
Hiss	22 169	16 612
Mark/gård/utemiljö	17 500	0
Vattenskada	0	5 267
	<b>294 543</b>	<b>94 205</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	43 575
	<b>0</b>	<b>43 575</b>



<b>Not 2 forts.</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	88 909	84 156
Värme	418 866	441 382
Vatten	55 236	54 567
Sophämtning/renhållning	42 231	40 948
Grovsopor	0	2 241
	<b>605 243</b>	<b>623 293</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	61 923	56 994
Samfällighetsavgift	243	0
Kabel-TV	74 825	86 424
Bredband	94 660	91 492
	<b>231 651</b>	<b>234 910</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>62 158</b>	<b>61 534</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 794	1 496
Tele och datakommunikation	3 316	2 382
Revisionsarvode extern revisor	13 695	13 948
Föreningskostnader	1 379	28 788
Styrelseomkostnader	9 000	5 100
Förvaltningsarvode	83 672	80 475
Förvaltningsarvoden övriga	1 333	1 973
Administration	6 127	7 343
Konsultarvode	0	4 482
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	<b>127 565</b>	<b>151 237</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft en deltidsanställd vice värd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Löner	14 264	0
Sociala kostnader	4 482	0
	<b>18 746</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	166 796	371 274
	<b>166 796</b>	<b>371 274</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 674 877</b>	<b>1 855 313</b>

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	143 247 350	143 247 350
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 247 350</b>	<b>143 247 350</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 372 860	-1 001 586
Årets avskrivningar enligt plan	-166 796	-371 274
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 539 655</b>	<b>-1 372 860</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>141 707 695</b>	<b>141 874 490</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 863 000	56 863 000
Taxeringsvärde mark	36 228 000	36 228 000
	<b>93 091 000</b>	<b>93 091 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	3 091 000	3 091 000
	<b>93 091 000</b>	<b>93 091 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	31 050	30 872
Kabel-TV	18 738	18 639
Bredband	15 777	15 777
Bevakning	2 905	0
	<b>68 470</b>	<b>65 288</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	106 340 000	0	0	106 340 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	788 088	144 444	0	643 644
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>107 128 088</b>	<b>144 444</b>	<b>0</b>	<b>106 983 644</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 506 306	-144 444	109 147	1 541 603
Årets resultat	19 666	19 666	-109 147	109 147
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 525 971</b>	<b>-124 778</b>	<b>0</b>	<b>1 650 750</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>108 654 059</b>	<b>19 666</b>	<b>0</b>	<b>108 634 394</b>

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	643 644	499 200
Reservering enligt stadgar	144 444	144 444
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>788 088</b>	<b>643 644</b>

**Not 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	5,010 %	6 000 000	6 000 000	2012-11-15
Swedbank Hypotek AB	3,940 %	10 994 565	11 215 192	2014-11-15
Swedbank Hypotek AB	3,370 %	10 333 000	11 333 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,370 %	6 300 000	6 300 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 627 565</b>	<b>34 848 192</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-200 000</b>	<b>-215 828</b>	
		<b>33 427 565</b>	<b>34 632 364</b>	

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	8 365	8 435
Värme	51 450	64 108
Vatten	7 015	10 790
Sophämtning	3 466	3 865
Extern revisor	14 000	14 000
Ränta	170 298	161 689
Fastighetskötsel	2 774	2 774
	<b>257 368</b>	<b>265 661</b>

STOCKHOLM den 8/5 2012

  
Christer Dahlström  
Ordförande

  
David Berggren  
Kassör

  
Cecilia Fryklöf  
Ledamot

  
Bengt Mårtensson  
Ledamot

  
Erland Olsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

9/5 2012

  
Liselotte Herrlander  
Extern revisor

  
Ragne Zachariasson  
Intern revisor

