

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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. Föreningens andel är 4,2 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksfläkten 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

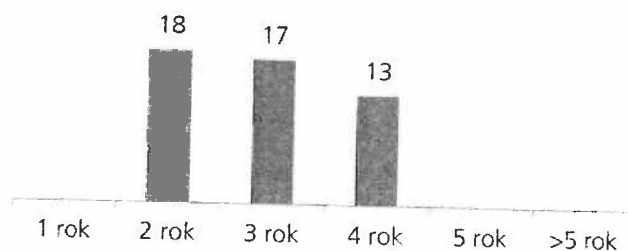
Fastighetens värdeår är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m², varav 3 405 m² utgör lägenhetsyta och 552 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäkleri	53 m ²	2015

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades Mars 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nya armaturer i hiss och garage	2013	
Stenbeläggning, plantering av träd	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garage, hålkällslista	2014	Ev. i 2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ABC Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 48 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Per Christer Dahlström	Ordförande	
Kaj Erland Olsen	Kassör	
Anna Cecilia Wik Lundström	Ledamot	
Erik Magnus Friberg	Ledamot	Flyttat från föreningen Jan 14
Berit Gunilla Marie Rosenmir	Suppleant	
Elsa Maria Cecilia Fryklöf	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Christer Dahlström, Erik Magnus Friberg, Elsa Maria Cecilia Fryklöf, Kaj Erland Olsen, Berit Gunilla Marie Rosenmir och Anna Cecilia Wik Lundström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlanders Revision AB
Ragne Zachariasson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stenläggning i gården, samt plantering av ett antal träd.

3

Nya armaturer i hissar och garage

Omläggning av lån på 6 MSEK till 5 års löptid

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Brf Luxviken avser att söka bygglov för installation av bergvärme och inglasning av balkong för att sänka ökande värmekostnader, samt även ur miljösynpunkt.

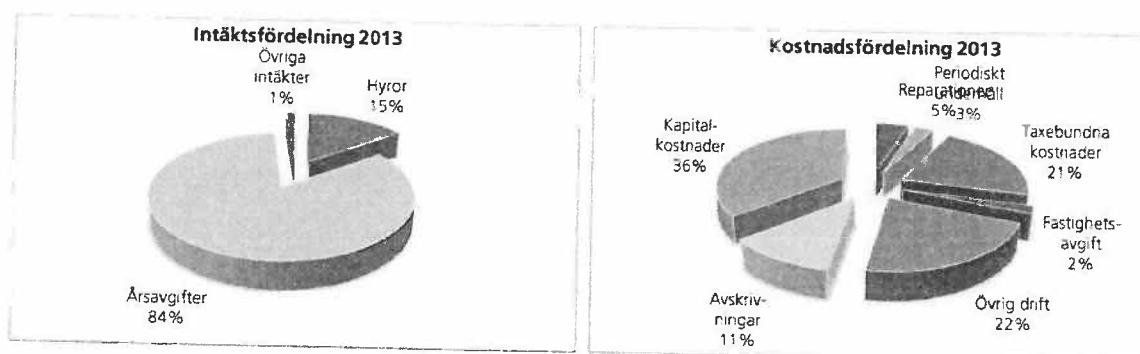
För att förhindra erosion i garage planeras att sätta upp hållkällista mellan garagegolv och vägg

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 m² bostäder och 552 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	727	728	728
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 541	1 575	1 502	1 446
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 734	9 807	9 876	10 234
Elkostnad/m ² totalyta	20	13	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	113	113	106	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	270	314	318	268

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

3

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 266
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 499 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 444
summa balanserat resultat	1 350 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 350 104**

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

↳

3

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 911 916	2 916 986
Övriga rörelseintäkter		39 284	2 468
		2 951 200	2 919 455
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-188 958	-205 754
Reparationer		-138 442	-85 869
Periodiskt underhåll		-89 018	-98 488
Taxebundna kostnader		-625 124	-594 665
Övriga driftskostnader		-258 632	-254 247
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-58 510	-59 268
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-171 495	-144 330
Personalkostnader		-21 675	-48 484
Avskrivningar		-337 327	-166 796
		-1 889 181	-1 657 901
RÖRELSERESULTAT		1 062 019	1 261 554
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 928	911
Räntekostnader		-1 069 213	-1 242 666
		-1 067 285	-1 241 755
ÅRETS RESULTAT		-5 266	19 799

3

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	141 203 571	141 540 899
	141 203 571	141 540 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 203 571	141 540 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5	6 044
Skattefordringar	360	0
Övriga fordringar	79 027	65 252
Förutbetalda kostnader Not 4	65 177	59 357
	144 569	130 653
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	10 552	10 548
SBC klientmedel i SHB	1 147 474	1 080 808
	1 158 026	1 091 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 302 595	1 222 009
SUMMA TILLGÅNGAR	142 506 167	142 762 908

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 5		
Inbetalda insatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	978 488	932 532
		107 318 488	107 272 532
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 355 371	1 381 528
Årets resultat		-5 266	19 799
		1 350 104	1 401 326
SUMMA EGET KAPITAL		108 668 592	108 673 858
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	32 892 787	33 161 695
		32 892 787	33 161 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	253 000	232 000
Leverantörsskulder		72 574	97 680
Skatteskulder		122 156	125 804
Övriga kortfristiga skulder		19 668	4 168
Upplupna kostnader	Not 8	267 901	260 343
Förutbetalda avgifter och hyror		209 488	207 360
		944 787	927 355
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		142 506 167	142 762 908
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	36 933 000	36 933 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

3

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	Enligt plan 0,32%	Enligt plan 0,32%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 479 020	2 474 483
Hysesintäkter	432 896	442 503
	2 911 916	2 916 986

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	20 782
Fastighetsskötsel beställning	2 434	9 642
Fastighetsskötsel gård entrepr	18 326	25 435
Fastighetsskötsel gård beställ	12 045	18 277
Snöröjning/sandning	76 308	44 222
Städning entreprenad	50 753	49 251
Hissbesiktning	2 304	2 802
Bevakning	0	7 263
Gemensamma utrymmen	0	3 500
Garage	0	6 051
Gård	1 526	4 945
Serviceavtal	15 139	11 624
Förbrukningsmateriel	587	18
Teleport/hissanläggning	1 419	1 942
Störningsjour och larm	4 358	0
Brandskydd	2 279	0
Fordon	1 480	0
	188 958	205 754

3

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 711	0
Sophantering/återvinning	-1 876	0
Källare	0	20 036
Entré/trapphus	3 295	0
Lås	20 271	10 267
VVS	8 132	0
Ventilation	0	2 027
Elinstallationer	40 030	23 853
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 844	309
Bredband	0	3 113
Hiss	19 758	26 266
Balkonger/altaner	2 319	0
Garage/parkering	29 959	0
	138 442	85 869
Periodiskt underhåll		
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	98 488
Mark/gård/utemiljö	89 018	0
	89 018	98 488
Taxebundna kostnader		
El	80 634	50 749
Värme	445 448	445 711
Vatten	53 609	54 240
Sophämtning/renhållning	45 433	43 965
	625 124	594 665
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 249	52 068
Samfällighetsavgift	29 312	27 590
Kabel-TV	78 595	74 952
Bredband	101 476	99 637
	258 632	254 247
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 510	59 268
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 163	1 145
Medlemsinformation	3 407	0
Tele och datakommunikation	7 687	8 494
Inkassering avgift/hyra	1 798	4 955
Revisionsarvode extern revisor	15 391	14 369
Föreningskostnader	10 740	655
Fritids och Trivselkostnader	5 255	0
Förvaltningsarvode	89 198	86 354
Förvaltningsarvoden övriga	2 590	4 918
Administration	3 768	8 439
Korttidsinventarier	7 137	0
Konsultarvode	6 362	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	9 750	9 750
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	171 495	144 330

Σ

Not 2 fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Löner	18 330	43 992
Sociala kostnader	2 246	4 492
Övriga personalkostnader	1 099	0
	21 675	48 484
Avskrivningar		
Byggnad	337 327	166 796
	337 327	166 796
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 889 181	1 657 901
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	143 247 350	143 247 350
Utgående anskaffningsvärde	143 247 350	143 247 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 706 451	-1 539 655
Årets avskrivningar enligt plan	-337 327	-166 796
Utgående avskrivning enligt plan	-2 043 779	-1 706 451
Planenligt restvärde vid årets slut	141 203 571	141 540 899
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 683 000	56 863 000
Taxeringsvärde mark	35 264 000	36 228 000
	93 947 000	93 091 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	91 000 000	90 000 000
Lokaler	2 947 000	3 091 000
	93 947 000	93 091 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	28 848	24 838
Kabel-TV	20 553	18 743
Bredband	15 776	15 776
Bevakning	0	0
	65 177	59 357

h

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	106 340 000	0	0	106 340 000
Fond för yttre underhåll	978 488	144 444	-98 488	932 532
Summa bundet eget kapital	107 318 488	144 444	-98 488	107 272 532
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 355 371	-144 444	118 287	1 381 528
Årets resultat	-5 266	-5 266	-19 799	19 799
Summa fritt eget kapital	1 350 104	-149 710	98 488	1 401 326
Summa eget kapital	108 668 592	-5 266	0	108 673 858

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	932 532	788 088
Reservering enligt stämmobeslut	144 444	144 444
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	978 488	932 532

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**


	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,250 %	6 000 000	6 000 000	2018-05-25
Swedbank Hypotek AB	3,940 %	10 512 787	10 760 695	2014-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,910 %	10 333 000	10 333 000	2017-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,680 %	6 300 000	6 300 000	2015-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		33 145 787	33 393 695	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-253 000	-232 000	
		32 892 787	33 161 695	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 880 787 kr.


Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	8 035	8 200
Värme	58 935	74 958
Vatten	6 000	7 125
Sophämtning	4 381	3 608
Extern revisor	15 000	14 300
Ränta	170 800	140 986
Fastighetskötsel	0	2 683
Snöröjning	4 749	8 483
	267 900	260 343

STOCKHOLM den 10 / 3 2014



Per Christer Dahlström
Ordförande


Kaj Erland Olsen
Kassör

Erik Magnus Friberg
Ledamot


Anna Cecilia Wik Lundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2014


Liselotte Herrlander
Extern revisor

Ragne Zachariasson
Intern revisor

