

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LUXVIKEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksfläkten 3	2003-02-18	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.

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 samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	18	17	13		

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Överlåtelsepriserna har varierat mellan 44 722 och 59 596 kr/kvm.

Vid årsskiftet var en bostadsrätt upplåten i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Albertsson	Ledamot
Emma Angervall	Ledamot
Rafael Davidgård	Ledamot
Lennart Elm	Ledamot
Britt Henningsson	Ledamot
Hans Nyhlén	Ledamot
Carl Stangvik	Suppleant
Leif Östlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Andersson	BoRevision AB	Ordinarie Extern
Ragne Zachariasson		Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-08.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 2 317 817 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

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

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	360 462
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	1 265 166
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 110 000</u>
	1 515 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	1 515 628
----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 919 682	2 842 585
Övriga rörelseintäkter		4 173	24 167
		2 923 855	2 866 752
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-182 785	-114 661
Reparationer		-40 430	-32 906
Periodiskt underhåll		-44 961	-96 045
Taxebundna kostnader		-536 110	-541 593
Övriga driftskostnader		-213 514	-204 298
Fastighetskatt		-24 890	-22 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-136 756	-87 174
Personalkostnader		0	-4 900
Avskrivningar		-166 796	-156 000
		-1 346 243	-1 259 867
RÖRELSERESULTAT		1 577 612	1 606 885
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		31 552	24 155
Räntekostnader		-1 437 968	-1 154 487
Räntebidrag		198 095	286 464
		-1 208 321	-843 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		369 291	763 016
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-8 828	-316 700
		-8 828	-316 700
ÅRETS RESULTAT		360 463	446 316

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>142 776 554</u>	<u>142 943 350</u>
	142 776 554	142 943 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	142 776 554	142 943 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	348 932	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	25 876
Upplupna räntebidrag	35 500	51 723
	<u>410 308</u>	<u>99 904</u>
	410 308	99 904
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	267 988	1 984 408
SBC klientmedel i SHB	<u>1 020 603</u>	<u>178 812</u>
	1 288 592	2 163 220
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 698 899	2 263 124
SUMMA TILLGÅNGAR	144 475 453	145 206 474

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
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	277 000	167 000
		106 617 000	106 507 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 155 166	818 850
Årets resultat		360 463	446 316
		1 515 628	1 265 166
SUMMA EGET KAPITAL		108 132 628	107 772 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	35 437 902	36 612 643
		35 437 902	36 612 643
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		61 431	0
Skatteskulder		379 989	346 271
Övriga kortfristiga skulder		1 597	3 153
Upplupna kostnader	Not 8	281 635	281 271
Förutbetalda avgifter och hyror		180 271	190 970
		904 923	821 665
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		144 475 453	145 206 474
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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,16%	0,15%

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

Not 1	2007	2006
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 479 020	2 378 734
Hysesintäkter	440 662	463 851
	2 919 682	2 842 585

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	31 392	57 856
Fastighetsskötsel enl beställn	18 154	7 506
Snöröjning	11 071	0
Städning entreprenad	48 906	49 299
Hissbesiktning	1 494	0
Garage	30 539	0
Gård	27 494	0
Serviceavtal	5 976	0
Hiss	5 814	0
Förbrukningsmateriel	1 946	0
	182 785	114 661

Reparationer		
Lås	6 502	0
VVS	3 093	0
Hiss	30 836	12 737
Övrigt	0	20 169
	40 430	32 906

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	81 041	93 887
Lås	152	0
Övrigt	-36 232	2 158
	44 961	96 045

Not 2 forts.	2007	2006
Taxebundna kostnader		
El	91 751	38 955
Värme	344 309	446 435
Vatten	65 339	17 740
Sophämtning	-1 469	38 463
Grovsopor	36 179	0
	536 110	541 593
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 267	43 767
Kabel-TV/Satellit-TV	53 710	53 122
Bredband	110 538	107 409
	213 514	204 298
Fastighetsskatt	24 890	22 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 580	0
Telekommunikation	3 593	0
Telefon	88	975
Revisionsarvode extern revisor	12 005	9 388
Föreningskostnader	760	0
Styrelseomkostnader	14 989	0
Stämma	5 361	8 088
Trivselkostnader (inne)	2 548	0
Förvaltningsarvode	72 445	0
Arvode SBC övrigt	2 990	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	50 624
Administration	8 928	1 297
Korttidsinventarier	1 500	0
Konsultarvode	8 138	0
Bidrag och gåvor	830	0
Övriga driftskostnader	0	16 802
	136 756	87 174
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	4 900
	0	4 900
Avskrivningar		
Byggnad	166 796	156 000
	166 796	156 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 346 243	1 259 867

Not 3	2007-12-31	2006-12-31
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	-304 000	-148 000
Årets avskrivningar enligt plan	-166 796	-156 000
Utgående avskrivning enligt plan	-470 796	-304 000

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	142 776 554	142 943 350
	39 000 000	39 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	58 387 000	47 025 000
Taxeringsvärde mark	23 902 000	18 804 000
	82 289 000	65 829 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	16 548	20 240
Kabel-Tv	9 328	5 253
Telefon	0	567
Bredband	0	15 840
Gemensamhetsanläggningar	0	6 281
	25 876	48 181

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 enligt not	277 000	110 000	0	167 000
Summa bundet eget kapital	106 617 000	110 000	0	106 507 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 155 166	-110 000	446 316	818 850
Årets resultat	360 463	360 463	-446 316	446 316
Summa fritt eget kapital	1 515 628	250 463	0	1 265 166
Summa eget kapital	108 132 628	360 463	0	107 772 166

Not 6	2007	2006
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	167 000	69 000
Reservering enligt stadgar	110 000	98 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	277 000	167 000

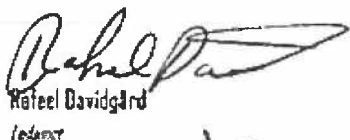
Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,01 %	6 000 000	12 300 000	2012-11-15
Swedbank Hypotek AB	0,00 %	0	12 333 000	
Swedbank Hypotek AB	4,16 %	11 804 902	11 979 643	2009-11-22
Swedbank	4,20 %	6 300 000	0	Rörligt
Swedbank	4,20 %	11 333 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		35 437 902	36 612 643	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		35 437 902	36 612 643	

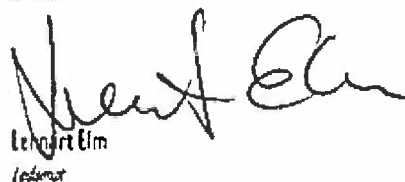
Not 8	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	14 000	6 981
Värme	52 000	42 200
Extern revisor	10 000	9 200
Räntekostnader	203 335	181 687
Sopor	2 300	2 346
Fastighetsskötsel	0	2 625
Övriga kostnader	0	36 232
	281 635	281 271

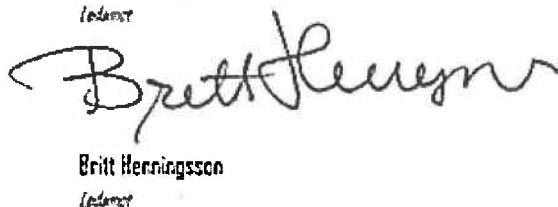
STOCKHOLM den 5/5 2008


Sven Albertsson
Ledamot


Emma Angervall
Ledamot


Göteel Davidgård
Ledamot

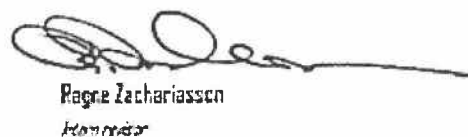

Lehdirt Elm
Ledamot


Britt Henningson
Ledamot


Hans Nyhlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2008


Leif Andersson
Extern revisor


Pagne Zachariasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luxviken

Org.nr 769608-3356


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Luxviken för räkenskapsåret 2007. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 6 maj 2008


Leif Andersson
BoRevision AB


Ragne Zachariasson
Av föreningen vald revisor

