

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 82 289 kkr, varav 58 387 kkr avser byggnad och 23 902 kkr avser mark.

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 3 904 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 53 kvadratmeter utgör lokalyta.

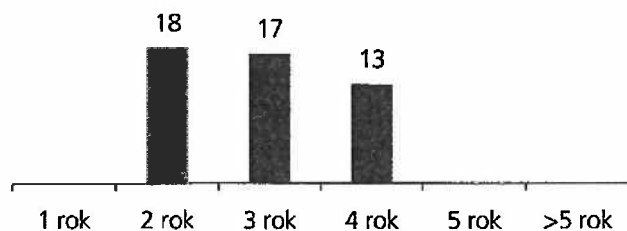
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal 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.

H 79
SE
MR
NE
NO

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mäklari	53 kvm	-

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energibevakning
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året. Överlåtelsepriserna har varierat mellan 40 530 och 53 535 kr/kvm.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar. Vid årsskiftet var 1 bostadsrätt upplåten i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Albertsson	Ordförande	
Maria Rydberg	Kassör	
Tomas Gröndahl	Ledamot	
Lennart Elm	Ledamot	
Gunilla Evers	Ledamot	
Nicklas Håkansson	Ledamot	
Sivonne Forsberg	Ledamot	Flyttat under året
Joakim Boman	Suppleant	
Maria Göteman	Suppleant	
Per-Olov Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

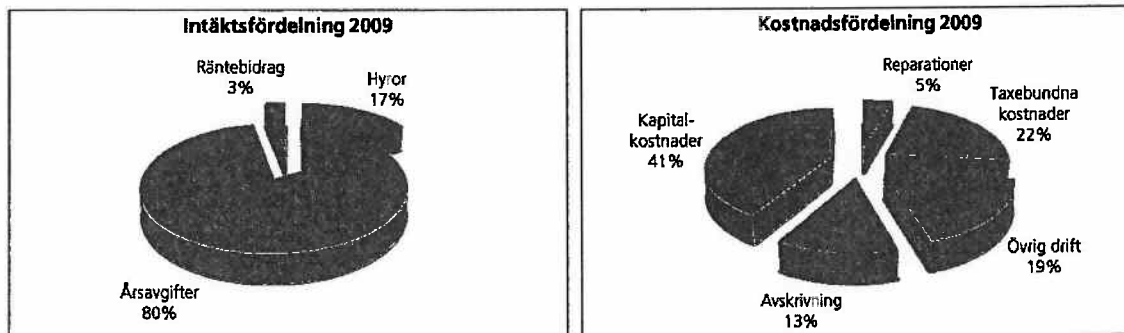
Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlanders Revision AB
Ragne Zachariasson	Suppleant Intern	

N
SE DE
MAR 18

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	941 kr
Årsavgifter	728 kr
Räntebidrag	24 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	32 kr
Taxebundna kostnader	156 kr
Övrig drift	129 kr
Avskrivningar	92 kr
Kapitalkostnader	289 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 404 kvm bostäder och 553 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	728	728	699
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 296	10 353	10 408	10 753
Elkostnad/kvm totalyta	20	21	23	10
Värmekostnad/kvm totalyta	102	95	87	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	17	4

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	306 732
balanserad vinst före reservering/fanspråktagande yttre fond	1 491 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 200
summa fritt eget kapital	1 686 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 686 047**

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

Handwritten signatures and initials:
MR
Stede
A

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 998 240	2 950 978
Övriga rörelseintäkter		-2	1
		2 998 238	2 950 979
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-203 589	-189 762
Reparationer		-127 297	-80 602
Taxebundna kostnader		-617 730	-569 751
Övriga driftskostnader		-190 833	-175 446
Fastighetsskatt		-24 890	-24 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-117 011	-112 350
Avskrivningar		-363 994	-166 796
		-1 645 345	-1 319 598
RÖRELSERESULTAT		1 352 893	1 631 381
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 112	11 539
Räntekostnader		-1 144 081	-1 688 262
Räntebidrag		95 527	133 687
		-1 045 442	-1 543 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		307 452	88 345
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-720	-2 458
		-720	-2 458
ÅRETS RESULTAT		306 732	85 887

AH
18
MR
RE
de
to

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	142 245 764	142 609 758
	142 245 764	142 609 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	142 245 764	142 609 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		39 923
Förutbetalda kostnader	Not 4	48 808
Upplupna intäkter		0
Upplupna räntebidrag		25 000
	203 054	113 731
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		2 158
SBC klientmedel i SHB		1 443 643
	1 664 289	1 445 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 877 816	1 559 532
SUMMA TILLGÅNGAR	144 123 580	144 169 290

h

*UJ A D MR
SE DE 10*

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	499 200	387 000
		<u>106 839 200</u>	<u>106 727 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 379 315	1 405 628
Årets resultat		306 732	85 887
		<u>1 686 047</u>	<u>1 491 515</u>
SUMMA EGET KAPITAL		108 525 247	108 218 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	34 856 326	35 071 473
		<u>34 856 326</u>	<u>35 071 473</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	200 000	181 200
Leverantörsskulder		109 520	127 175
Skatteskulder		52 958	61 066
Övriga kortfristiga skulder		4 291	3 968
Upplupna kostnader	Not 8	193 361	357 000
Förutbetalda avgifter och hyror		181 877	148 893
		<u>742 007</u>	<u>879 302</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		144 123 580	144 169 290
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	36 933 000	36 933 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Handwritten notes:
 ✓ A 19 MAR
 SEDE 10

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	0,16%

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	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 479 021	2 479 020
Hysesintäkter	519 219	471 958
	2 998 240	2 950 978

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	30 166	32 610
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 079	11 338
Snöröjning/sandning	11 410	11 071
Städning entreprenad	52 991	50 493
Hissbesiktning	2 553	1 793
Myndighetstillsyn	22 410	0
Garage	33 889	32 758
Gård	34 906	44 151
Serviceavtal	1 950	0
Hiss	0	4 869
Förbrukningsmateriel	1 781	679
Störningsjour och larm	1 454	0
	203 589	189 762

Reparationer		
Portar	0	4 314
Lås	6 927	0
Elinstallationer	22 899	17 997
Hiss	60 174	58 292
Mark/gård/utemiljö	37 297	0
	127 297	80 602

JK AFD MR
SKEN

Not 2 forts.	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	80 747	85 001
Värme	402 813	374 653
Vatten	59 620	50 569
Sophämtning/renhållning	31 866	24 034
Grovsopor	42 684	35 494
	617 730	569 751
Övriga driftskostnader		
Försäkring	47 762	42 490
Kabel-TV	45 507	53 566
Bredband	97 565	79 391
	190 833	175 446
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 890	24 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 934	1 643
Tele och datakommunikation	2 509	2 234
Revisionsarvode extern revisor	15 824	11 703
Föreningskostnader	2 984	0
Styrelseomkostnader	7 435	7 300
Stämma	0	7 124
Trivselkostnader (inne)	0	1 403
Förvaltningsarvode	77 594	74 146
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 538
Administration	6 731	5 258
	117 011	112 350
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	363 994	166 796
	363 994	166 796
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 645 345	1 319 598
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
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	-637 592	-470 796
Årets avskrivningar enligt plan	-363 994	-166 796
Utgående avskrivning enligt plan	-1 001 586	-637 592
Planenligt restvärde vid årets slut	142 245 764	142 609 758
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000

U/A P MAR
KEM

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 387 000	58 387 000
Taxeringsvärde mark	23 902 000	23 902 000
	82 289 000	82 289 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	2 489 000	2 489 000
	82 289 000	82 289 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkring	30 872	21 640
Kabel-TV	30 335	5 311
Bredband	12 609	15 514
Sophämtning	0	6 343
SBC	20 111	0
Störningsjour	2 904	0
	96 831	48 808

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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 nedan	499 200	112 200	0	387 000
Summa bundet eget kapital	106 839 200	112 200	0	106 727 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 379 315	-112 200	85 887	1 405 628
Årets resultat	306 732	306 732	-85 887	85 887
Summa fritt eget kapital	1 686 047	194 532	0	1 491 515
Summa eget kapital	108 525 247	306 732	0	108 218 515

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	387 000	277 000
Reservering enligt stadgar	112 200	110 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	499 200	387 000

*W A JAMAR
SENERO*

Brf Luxviken
769608-3356

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,010 %	6 000 000	6 000 000	2012-11-15
Swedbank Hypotek AB	3,920 %	11 423 326	11 619 673	2014-11-15
Swedbank Hypotek AB	1,200 %	11 333 000	11 333 000	Rörlig
Swedbank Hypotek AB	1,200 %	6 300 000	6 300 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		35 056 326	35 252 673	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-181 200	
		34 856 326	35 071 473	
Not 8		2009-12-31	2008-12-31	
UPPLUPNA KOSTNADER				
El		8 805	11 600	
Värme		52 498	42 700	
Extern revisor		13 000	10 000	
Ränta		105 192	290 000	
Fastighetsskötsel		2 719	2 700	
Grovsopor		3 847	0	
Vatten		7 301	0	
		193 362	357 000	

Handwritten signature: A. S. M. R. GEDEN

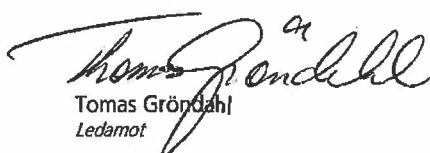
STOCKHOLM den 22 14 2010

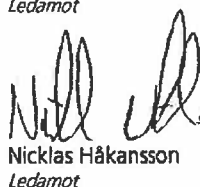

Sven Albertsson
Ordförande


Maria Rydberg
Kassör


Lennart Elm
Ledamot


Gunilla Evers
Ledamot


Tomas Gröndahl
Ledamot


Nicklas Håkansson
Ledamot


Ragne Zachariasson
Suppleant Intern revisör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19,5 2010


Liselotte Herrlander
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luxviken
Organisationsnummer 769608-3356

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Luxviken för räkenskapsåret 2009. 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 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 19 maj 2010



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

