

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar sosugen.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksfläkten 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

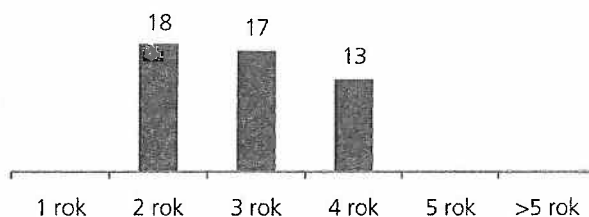
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2004.

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 samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten initials: E, C, and a signature.

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Mäklari	53 kvm	2015

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits 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:

Per Christer Dahlström	Ordförande
Erlend Olsen	Vice ordförande
Elsa Maria Cecilia Fryklöf	Kassör
Berit Gunilla Marie Rosenmir	Ledamot
Karl Lennart Ragnar Elm	Ledamot
Anna Cecilia Wik Lundström	Ledamot
Magnus Friberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pia Andersson	Ordinarie Extern	Borevision
Ragne Zachariasson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

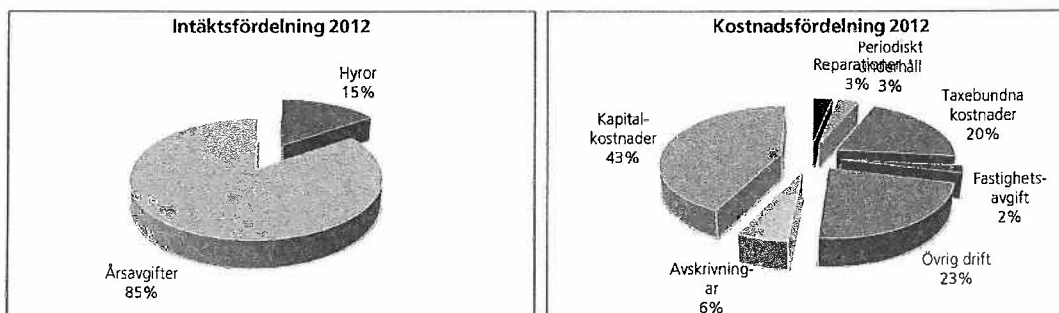
Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts samt slutfört arbete med inpasseringssystem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen kommer att söka bygglov för inglasning av balkonger, göra iordning befintliga grusytor på baksidan med plattor samt åtgärda skarvar mellan golv och vägg i garage så att inte salt från bilarna kan tränga ned.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	727	728	728	728
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 575	1 502	1 446	1 468
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 807	9 876	10 234	10 296
Elkostnad/kvm totalyta	13	22	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	113	106	112	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	14	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	314	318	268	289

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 799
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 525 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 444
summa balanserat resultat/	1 401 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	98 488
att i ny räkning överförs	1 499 814

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

h

E
C

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 916 986	2 905 381
Övriga rörelseintäkter		2 468	1 101
		2 919 455	2 906 483
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-205 754	-168 175
Reparationer		-85 869	-294 543
Periodiskt underhåll		-98 488	0
Taxebundna kostnader		-594 665	-605 243
Övriga driftskostnader		-254 247	-231 651
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-59 268	-62 158
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-144 330	-127 565
Personalkostnader		-48 484	-18 746
Avskrivningar		-166 796	-166 796
		-1 657 901	-1 674 877
RÖRELSERESULTAT		1 261 554	1 231 606
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		911	2 757
Räntekostnader		-1 242 666	-1 259 774
Räntebidrag		0	45 076
		-1 241 755	-1 211 941
ÅRETS RESULTAT		19 799	19 666

h

h
C

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	141 540 899	141 707 695
	<u>141 540 899</u>	<u>141 707 695</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 540 899	141 707 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 044	3 283
Övriga fordringar	65 252	63 235
Förutbetalda kostnader Not 4	59 357	68 470
Upplupna intäkter	0	83 060
Upplupna räntebidrag	0	8 264
	<u>130 653</u>	<u>226 312</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	10 548	10 483
SBC klientmedel i SHB	1 080 808	1 103 590
	<u>1 091 356</u>	<u>1 114 074</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 222 009	1 340 386
SUMMA TILLGÅNGAR	142 762 908	143 048 080

h

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	932 532	788 088
		107 272 532	107 128 088
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 381 528	1 506 306
Årets resultat		19 799	19 666
		1 401 326	1 525 971
SUMMA EGET KAPITAL		108 673 858	108 654 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	33 161 695	33 427 565
		33 161 695	33 427 565
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	232 000	200 000
Leverantörsskulder		97 680	165 961
Skatteskulder		125 804	123 692
Övriga kortfristiga skulder		4 168	8 705
Upplupna kostnader	Not 8	260 343	257 368
Förutbetalda avgifter och hyror		207 360	210 730
		927 355	966 456
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		142 762 908	143 048 080
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	36 933 000	36 933 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

*E
C
D*

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 474 483	2 479 020
Hysesintäkter	442 503	426 361
	<u>2 916 986</u>	<u>2 905 381</u>

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	20 782	33 286
Fastighetsskötsel enl beställn	9 642	37 750
Fastighetsskötsel gård entrepr	25 435	0
Fastighetsskötsel gård beställ	18 277	0
Snöröjning/sandning	44 222	31 962
Städning entreprenad	49 251	48 468
Sotning	0	-12
Hissbesiktning	2 802	2 117
Bevakning	7 263	1 453
Gemensamma utrymmen	3 500	0
Garage	6 051	9 347
Gård	4 945	3 009
Serviceavtal	11 624	683
Förbrukningsmateriel	18	111
Teleport/hissanläggning	1 942	0
	<u>205 754</u>	<u>168 175</u>

h
ECP

Not 2 fortsättning

Reparationer

Brf Lägenheter	0	4 180
Gemensamma utrymmen	0	505
Källare	20 036	0
Lås	10 267	106 613
VVS	0	8 176
Värmeanläggning/undercentral	0	25 756
Ventilation	2 027	103 002
Elinstallationer	23 853	6 643
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	309	0
Bredband	3 113	0
Hiss	26 266	22 169
Mark/gård/utemiljö	0	17 500
	85 869	294 543

Periodiskt underhåll

Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	98 488	0
	98 488	0

Taxebundna kostnader

El	50 749	88 909
Värme	445 711	418 866
Vatten	54 240	55 236
Sophämtning/renhållning	43 965	42 231
	594 665	605 243

Övriga driftskostnader

Försäkring	52 068	61 923
Samfällighetsavgift	27 590	243
Kabel-TV	74 952	74 825
Bredband	99 637	94 660
	254 247	231 651

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

59 268 **62 158**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 145	3 794
Tele och datakommunikation	8 494	3 316
Inkassering avgift/hyra	4 955	0
Revisionsarvode extern revisor	14 369	13 695
Föreningskostnader	655	1 379
Styrelseomkostnader	0	9 000
Förvaltningsarvode	86 354	83 672
Förvaltningsarvodena övriga	4 918	1 333
Administration	8 439	6 127
Medlemsavgifter ej avdragsgill	9 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	144 330	127 565

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

h

h

Not 2 fortsättning		
Följande ersättningar har utgått	2012	2011
Löner	43 992	14 264
Sociala kostnader	4 492	4 482
	<u>48 484</u>	<u>18 746</u>
Avskrivningar		
Byggnad	166 796	166 796
	<u>166 796</u>	<u>166 796</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 657 901	1 674 877
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	143 247 350	143 247 350
Utgående anskaffningsvärde	<u>143 247 350</u>	<u>143 247 350</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 539 655	-1 372 860
Årets avskrivningar enligt plan	-166 796	-166 796
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 706 451</u>	<u>-1 539 655</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	141 540 899	141 707 695
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 863 000	56 863 000
Taxeringsvärde mark	36 228 000	36 228 000
	<u>93 091 000</u>	<u>93 091 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	3 091 000	3 091 000
	<u>93 091 000</u>	<u>93 091 000</u>
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 838	31 050
Kabel-TV	18 743	18 738
Bredband	15 776	15 777
Bevakning	0	2 905
	<u>59 357</u>	<u>68 470</u>

h

E C 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 enligt not nedan	932 532	144 444	0	788 088
Summa bundet eget kapital	107 272 532	144 444	0	107 128 088
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 381 528	-144 444	19 666	1 506 306
Årets resultat	19 799	19 799	-19 666	19 666
Summa fritt eget kapital	1 401 326	-124 645	0	1 525 971
Summa eget kapital	108 673 858	19 799	0	108 654 059

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	788 088	643 644
Reservering enligt stadgar	144 444	144 444
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	932 532	788 088

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,020 %	6 000 000	6 000 000	Rörlig
Swedbank Hypotek AB	3,940 %	10 760 695	10 994 565	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		33 393 695	33 627 565	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-232 000	-200 000	
		33 161 695	33 427 565	

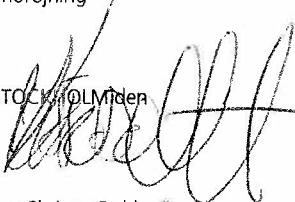
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 001 695 Kr.


h


*E
C*


Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	8 200	8 365
Värme	74 958	51 450
Vatten	7 125	7 015
Sophämtning	3 608	3 466
Extern revisor	14 300	14 000
Ränta	140 986	170 298
Fastighetskötsel	2 683	2 774
Snöröjning	8 483	0
	260 343	257 368


STOCKHOLM den 2013



Per Christer Dahlström
Ordförande


Erlend Olsen
Vice ordförande



Elsa Maria Cecilia Fryklöf
Kassör

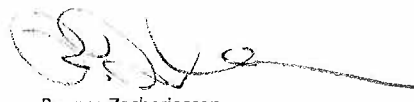

Marie
Bert-Gunilla Rosenmir
Ledamot


Magnus Friberg
Ledamot


Anna Cecilia Wik Lundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21, 4 2013


Pia Andersson
Extern revisor


Ragnar Zachariasson
Intern revisor

LISELOTTE
HERRLANDER
ANULTOR. REVISOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxviken, org nr 769608-3356

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxviken för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luxviken för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 21 april 2013



Ragnar Zachariasson

Intern revisor



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor