

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2014-11-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsföreningen. Föreningens andel är 4,2 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

Per Christer Dahlström	Ordförande
Kaj Erland Olsen	Kassör
Anna Cecilia Wik Lundström	Ledamot
Stefan Andreas Thomasson Björkman	Suppleant
Elsa Maria Cecilia Fryklöf	Suppleant
Berit Gunilla Marie Rosenmir	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Andreas Thomasson Björkman, Per Christer Dahlström, Elsa Maria Cecilia Fryklöf, Kaj Erland Olsen, Berit Gunilla Marie Rosenmir och Anna Cecilia Wik Lundström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlanders Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-17. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

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.

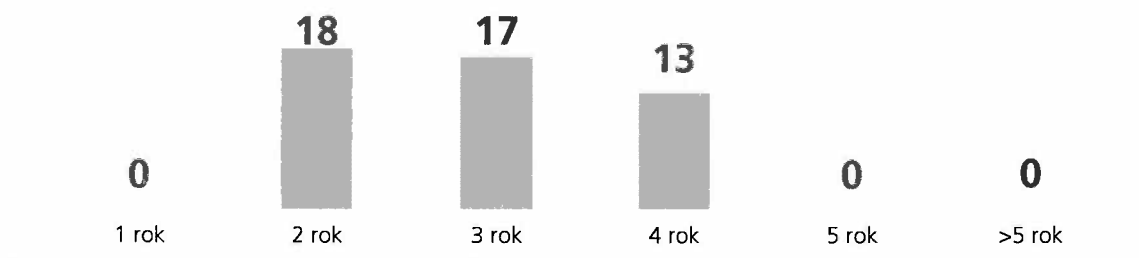
Fastighetens värdeår är 2004.

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
Mäklari	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 Mar2013 - ny uppdatering Mar2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar slipade och oljade	2014	
Genomgång av värme och vattensystem	2014	Genomgång nödvändig pga. problem med varmvattenförsörjningen, samt för att försöka reducera värmekostnader

l s

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träpanel utomhus	2015	
Omläggning av betongplattor vid sopsug	2015	
Garage, hålkällslista	2015	Koordinerat med Brf Essinge Mälarvik
OVK	2015	
Rensning av ventilationskanaler samt styrreglering	2016	
Översyn av dörrar och lås	2016	
Målning av gavel (östra) och pelare	2017	
Målning av fasad, takspring och fönsterbleck inkl. fasadställning	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Med de nya reglerna för avskrivningar, som även gäller för bostadsrättsföreningar, har styrelsen beslutat att avskriva byggnaden över en period på 67 år från och med 2014, dvs., att byggnaden avskrivs med 1,5 % per år.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi och en likviditet, som väl täcker kommande kostnader för underhåll och amorteringar inkl. extra sådana. Föreningen jobbar med en långsiktig planering av båda kostnader och likviditet och har därför förlängd planeringsperioden så den täcker 20 år, dvs. till och med 2034. Fondering av medel för kommande underhåll ökas, så den följer underhållsplanen inkl. förväntade prisökningar.

På grund av de nya reglerna för avskrivningar, som gäller från och med 2014, kommer föreningen att visa ett större bokföringsmässigt underskott under en del år framöver, men föreningen har, och kommer även i fortsättningen att ha, en mycket god likviditet som väl täcker löpande utgifter inklusive amorteringar och kostnader för underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2034.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

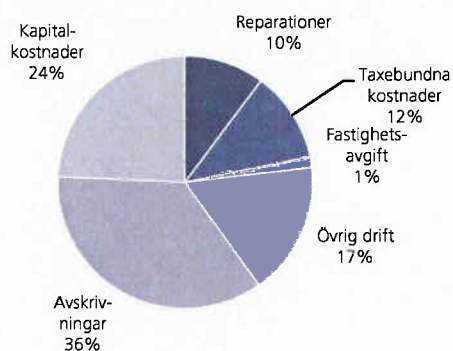
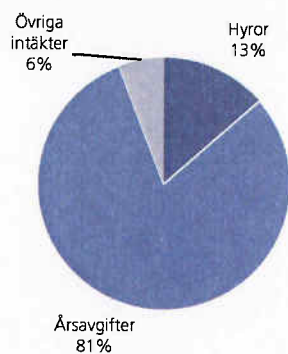
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 5 %.

h S

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 158 026	1 091 356
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 229 102	2 951 200
Finansiella intäkter	1 556	1 928
Minskning korta fordringar	71 377	0
	3 302 035	2 953 128
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 719 336	1 551 853
Finansiella kostnader	1 039 668	1 069 213
Ökning av korta fordringar	0	13 916
Minskning av föreningens lån	265 649	247 908
Minskning av korta skulder	91 808	3 568
	3 116 461	2 886 458
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 343 600	1 158 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	185 574	66 670

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

h

Σ

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Genomgång av värmesystemet samt vattenförsörjningen - dels pga. problem med varmvatten dels för att reducera värmekostnader - har bl.a. stängt av 14 värmeelement i källaren och justerat alla radiatorer. Har bytt ut värmeväxel, cirkulationspump och styrventil för varmvattensystemet samt gått i genom installationerna i alla lägenheterna.

Under augusti och september blev källaren vattenskadad pga. kraftigt regn och åska - likaså förstördes styrsystemet i den ena hissen. Dessa skador är åtgärdade och föreningen har fått alla kostnaderna minus självrisk ersatta av försäkringsbolaget.

Omläggning av ett lån på ca. 10,3 MSEK till 7 års löptid samt ändring av amorteringen från progressiv till fast belopp att betala varje kvartal. Dessutom planeras för extra amorteringar vid omläggningen av respektive lån.

Händelser efter året

För 2015 planeras underhållsarbete dels av garagen, som delas med Brf. Essinge Mälarvik, dels målning av alla träpanel utomhus (gavel och balkonger).

Föreningen avser fortfarande att söka bygglov för installation av bergvärme (arbetsgrupp tillsatt för att bedöma möjligheterna för detta) samt för inglasning av balkonger - allt för att sänka ökande värmekostnader, samt även ur miljösynpunkt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 48 st

Förändring från föregående år: 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	728	727	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 540	1 541	1 575	1 502
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 656	9 734	9 807	9 876
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	13	22
Värmekostnad/m ² totalyta	87	113	113	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	263	270	314	318
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 054	-5	20	20
Nettoomsättning (tkr)	3 041	2 950	2 919	2 905

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 053 772
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 350 104
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 444
summa balanserad vinst	151 888

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	151 888
----------------------------------	----------------

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

Σ

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 040 616	2 911 916
Övriga rörelseintäkter	Not 2	188 486	39 284
		3 229 102	2 951 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-640 917	-416 418
Driftkostnader	Not 4	-885 020	-942 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 031	-171 495
Personalkostnader	Not 6	-43 369	-21 675
Avskrivningar	Not 7	-1 525 426	-337 327
		-3 244 762	-1 889 181
RÖRELSERESULTAT		-15 660	1 062 019
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 556	1 928
Räntekostnader		-1 039 668	-1 069 213
		-1 038 112	-1 067 285
ÅRETS RESULTAT		-1 053 772	-5 266

h Σ

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	139 678 145	141 203 571
		139 678 145	141 203 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 678 145	141 203 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5
SBC Klientmedel i SHB		1 333 049	0
Övriga fordringar		73 192	79 387
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	0	65 177
		1 406 241	144 569
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 552	10 552
SBC klientmedel i SHB		0	1 147 474
		10 552	1 158 026
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 416 792	1 302 595
SUMMA TILLGÅNGAR		141 094 938	142 506 167

h E

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 122 932	978 488
		107 462 932	107 318 488
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 205 660	1 355 371
Årets resultat		-1 053 772	-5 266
		151 888	1 350 104
SUMMA EGET KAPITAL		107 614 820	108 668 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 614 489	32 892 787
		32 614 489	32 892 787
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	265 649	253 000
Leverantörsskulder		69 020	72 574
Skatteskulder		117 188	122 156
Övriga kortfristiga skulder		23 414	19 668
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	390 358	477 389
		865 629	944 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 094 938	142 506 167
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	36 933 000	36 933 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h E

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	77 år	Enligt plan 0,32%

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 602 974	2 479 020
	Hyror lokaler momspliktiga	81 642	81 692
	Hyror parkering	54 200	39 204
	Hyror garage	301 800	312 000
		3 040 616	2 911 916

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Fakturerade kostnader	0	37 964
	Öresutjämning	94	2
	Försäkringsersättning	148 128	0
	Övriga intäkter	40 264	1 318
		188 486	39 284

h E