

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2016-01-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

| | |
|------------------------------|---------|
| Sven Eric Albertsson | Ledamot |
| David Alonso Cabrales Alin | Ledamot |
| Sven Ingemarson Holm | Ledamot |
| Anna Katarina Nyrén | Ledamot |
| Berit Gunilla Marie Rosenmir | Ledamot |
| Björn Stefan Tenggren | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlanders Revision AB

h

Valberedning

Marie Göteman
Kasper Lennartsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| Köksfläkten 3 | 2003 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

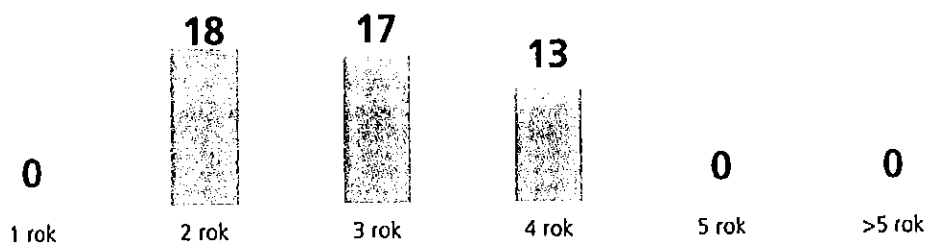
Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

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 | 2021 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

h

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|---|
| Målning av gavel (östra) och pelare | 2016 | Var planerat för 2017, men tas nu i samband med övrigt planerat målning under 2016 |
| Målning av p-rutor i garage | 2016 | Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik |
| Målning av träpanel utomhus | 2016 | |
| Översyn av dörrar och lås | 2016 | |
| Garageport, översyn av automatik | 2016 | |
| Byte av styrsystem för hissen i 71:an | 2016 | |
| Garage, hålkällslista | 2015 | Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik |
| Omläggning av betongplattor vid sopsug | 2015 | |
| OVK | 2015 | Nästa OVK planerat 2021 |
| Rensning av ventilationskanaler samt styrreglering | 2015 | Var planerat för 2016, men blev genomfört i samband med OVK - besparing |
| Beskärning av träd och buskar | 2015 | |
| Byte av fläktmotor | 2015 | Oplanerat - kan vara pga. felaktiga fläktar som var installerade i ett antal lägenheter - dessa fläktar är nu borttagna |
| Planerat underhåll | År | |
| Målning av fasad, taksprång och fönsterbleck inkl. fasadställning | 2019 | |
| Målning av trapphus inkl. golv | 2020 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

h

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi följs upp och analyseras varje månad. Det ekonomiska utfallet för 2016 var något bättre än beräknat i långtidsbudgeten. Kostnader för fastighetsunderhåll och reparationer var lägre än budgeterat, medan kostnader för periodiskt underhåll samt taxebundna kostnader var högre än budgeterat.

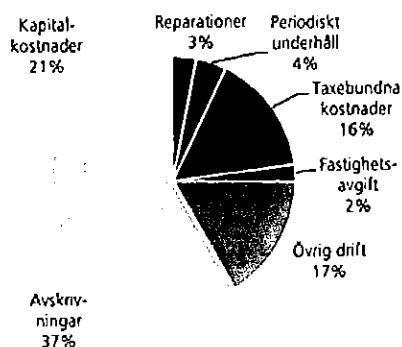
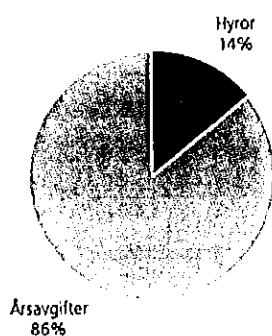
Föreningen har inte gjort budgeterad avsättning för arvode till styrelsen, enligt beslut vid årsstämman 2016. Nästa större villkorsändring på föreningens lån infaller i september 2017. Vid det tillfället kommer det vara möjligt att bedöma om räntekostnaden i långtidsbudgeten är föremål för uppdatering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 229 689 | 1 343 600 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 308 300 | 3 207 403 |
| Finansiella intäkter | 196 | 922 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 2 381 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 990 | 95 985 |
| | 3 309 486 | 3 306 692 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 675 965 | 1 715 156 |
| Finansiella kostnader | 881 421 | 925 448 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 23 973 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 280 000 | 780 000 |
| | 2 861 359 | 3 420 604 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 677 816 | 1 229 689 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 448 127 | -113 912 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2016 uppmärksammades vissa problem med vattenläckage från balkongerna högst upp i 71:an. Reparationer är vidtagna. Kontroll och analys av åtgärderna är pågående för att säkerställa att de har givit avsedd verkan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 827 | 803 | 764 | 728 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 791 | 1 539 | 1 540 | 1 541 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 345 | 9 427 | 9 656 | 9 734 |
| Eikostnad/m ² totalyta | 18 | 19 | 16 | 20 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 121 | 106 | 87 | 113 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 16 | 16 | 12 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 223 | 234 | 263 | 270 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 76 | 76 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -833 | -958 | -1 054 | -5 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 286 | 3 179 | 3 041 | 2 950 |

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

Förändringar 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 | 1 670 932 | 295 000 | 0 | 1 375 932 |
| S:a bundet eget kapital | 108 010 932 | 295 000 | 0 | 107 715 932 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 353 816 | -295 000 | -957 704 | -101 112 |
| Årets resultat | -774 316 | -774 316 | 957 704 | -957 704 |
| S:a ansamlad förlust | -2 086 132 | -1 069 316 | 0 | -1 058 816 |
| S:a eget kapital | 105 882 800 | -774 316 | 0 | 106 657 116 |

h

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -774 316 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 058 816 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -295 000 |
| summa balanserat resultat | -2 128 132 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 128 132

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

h

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 285 977 | 3 179 429 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 22 323 | 27 974 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 308 300 | 3 207 403 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 529 994 | -1 494 432 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -145 859 | -162 243 |
| Personalkostnader | Not 6 | -112 | -58 480 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 525 426 | -1 525 426 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 201 391 | -3 240 582 |
| RÖRELSERESULTAT | | 106 909 | -33 178 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 196 | 922 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -881 421 | -925 448 |
| Summa finansiella poster | | -881 225 | -924 526 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -774 316 | -957 704 |
| ÅRETS RESULTAT | | -774 316 | -957 704 |

h

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 136 627 293 | 138 152 719 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 136 627 293 | 138 152 719 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 136 627 293 | | | |
| 2015-12-31 | | | |
| 138 152 719 | | | |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 752 263 | 1 289 948 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 9 785 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 762 048 | 1 289 948 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 10 552 | 10 552 |
| Summa kassa och bank | | 10 552 | 10 552 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| 1 772 600 | | | |
| 2016-12-31 | | | |
| 1 772 600 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 138 399 893 | | | |
| 2015-12-31 | | | |
| 139 453 219 | | | |

6

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 106 340 000 | 106 340 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 670 932 | 1 375 932 |
| Summa bundet eget kapital | | 108 010 932 | 107 715 932 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 353 816 | -101 112 |
| Årets resultat | | -774 316 | -957 704 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 128 132 | -1 058 816 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 105 882 800 | 106 657 116 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 31 540 138 | 31 820 138 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 540 138 | 31 820 138 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 280 000 | 280 000 |
| Leverantörsskulder | | 99 447 | 93 138 |
| Skatteskulder | | 181 488 | 147 788 |
| Övriga skulder | | 17 129 | 10 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 398 891 | 445 039 |
| Summa kortfristiga skulder | | 976 955 | 975 965 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 138 399 893 | 139 453 219 |

h

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2016 | 2015 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 77 år | 77 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 815 110 | 2 733 118 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 91 807 | 81 544 |
| Hyror lokaler | 3 124 | 0 |
| Hyror garage moms | 12 000 | 0 |
| Hyror parkering | 39 000 | 39 000 |
| Hyror garage | 316 800 | 325 800 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 8 118 | 0 |
| Öresutjämning | 17 | -33 |
| | 3 285 977 | 3 179 429 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 22 323 | 27 074 |
| Övriga intäkter | 0 | 900 |
| | 22 323 | 27 974 |

h

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 29 690 | 29 672 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 34 614 | 15 028 |
| | Snöröjning/sandning | 51 307 | 66 597 |
| | Städning entreprenad | 54 526 | 53 064 |
| | Städning enligt beställning | 3 139 | 4 912 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 37 725 |
| | Hissbesiktning | 3 196 | 2 428 |
| | Gemensamma utrymmen | 972 | 4 518 |
| | Garage | 13 718 | 0 |
| | Gård | 4 653 | 3 378 |
| | Serviceavtal | 10 122 | 11 930 |
| | Förbrukningsmateriel | 137 | 22 475 |
| | Teleport/hissanläggning | 1 421 | 4 254 |
| | Störningsjour och larm | 4 362 | 7 221 |
| | | 211 855 | 263 201 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 6 602 | 3 766 |
| | Lokaler | 0 | 901 |
| | Entré/trapphus | 597 | 3 113 |
| | Lås | 3 412 | 12 797 |
| | VVS | 4 924 | 2 952 |
| | Ventilation | 21 118 | 151 784 |
| | Elinstallationer | 16 698 | 6 128 |
| | Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon | 4 351 | 1 040 |
| | Hiss | 57 576 | 17 517 |
| | Fönster | 5 620 | 0 |
| | Garage/parkering | 9 333 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 1 126 |
| | | 130 233 | 201 123 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 164 495 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 64 049 |
| | | 164 495 | 64 049 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 71 313 | 73 980 |
| | Värme | 477 113 | 418 573 |
| | Vatten | 63 199 | 63 654 |
| | Sophämtning/renhållning | 44 087 | 33 685 |
| | Grovsopor | 0 | 10 249 |
| | | 655 712 | 600 141 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 56 454 | 55 248 |
| | Samfällighetsavgift | 38 528 | 40 811 |
| | Kabel-TV | 81 855 | 82 265 |
| | Bredband | 98 509 | 98 484 |
| | | 275 346 | 276 809 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 92 354 | 89 110 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 529 994 | 1 494 432 |

h

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 3 526 | 2 663 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 695 | 3 716 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 9 173 |
| | Hysesförluster | 0 | 1 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 061 | 15 563 |
| | Föreningskostnader | 2 233 | 3 484 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 1 000 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 8 031 |
| | Förvaltningsarvode | 97 584 | 93 740 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 17 119 | 0 |
| | Administration | 4 791 | 15 468 |
| | Konsultarvode | 0 | 3 884 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 0 | 5 520 |
| | | 145 859 | 162 243 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|-------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 0 | 44 500 |
| | Kostnadsersättningar | 111 | 0 |
| | Sociala kostnader | 1 | 13 980 |
| | | 112 | 58 480 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2016 | 2015 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 525 426 | 1 525 426 |
| | | 1 525 426 | 1 525 426 |

h

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 143 247 350 | 143 247 350 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 143 247 350 | 143 247 350 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 094 631 | -3 569 205 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 525 426 | -1 525 426 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 620 057 | -5 094 631 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 136 627 293 | 138 152 719 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 39 000 000 | 39 000 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 59 910 000 | 58 683 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 46 239 000 | 35 264 000 |
| | | 106 149 000 | 93 947 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 103 000 000 | 91 000 000 |
| | Lokaler | 3 149 000 | 2 947 000 |
| | | 106 149 000 | 93 947 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 84 574 | 60 438 |
| | Momsavräkning | 0 | 998 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 667 264 | 1 219 137 |
| | Fordringar | 425 | 9 375 |
| | | 1 752 263 | 1 289 948 |

| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Vidarefakturerering | 9 785 | 0 |
| | | 9 785 | 0 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 375 932 | 1 122 932 |
| | Reservering enligt underhållsplan | 295 000 | 253 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Anspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | Anspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 670 932 | 1 375 932 |

h

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|--|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| | 2016-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | |
| Swedbank | 2,700 % | 9 687 138 | 9 967 138 | 2021-08-25 |
| Swedbank | 3,250 % | 6 000 000 | 6 000 000 | 2018-05-25 |
| Swedbank | 2,910 % | 10 333 000 | 10 333 000 | 2017-09-25 |
| Swedbank | 2,080 % | 5 800 000 | 5 800 000 | 2022-08-25 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 31 820 138 | 32 100 138 | |
| | | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -280 000 | -280 000 | |
| | | 31 540 138 | 31 820 138 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 420 138 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckningar 36 933 000 36 933 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete är pågående med att säkerställa att vattenläckagen på balkongerna högst upp i 71-an är korrekt åtgärdade.

lv


| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Arvoden | 0 | 44 500 |
| | Sociala avgifter | 0 | 13 981 |
| | Ränta | 138 998 | 140 195 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 259 893 | 246 363 |
| | | 457 091 | 445 039 |

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 23, 5 2017



Sven Eric Albertsson
Ledamot



David Alonso Cabrales Alin
Ledamot



Sven Ingemarson Holm
Ledamot



Anna Katarina Nyrén
Ledamot



Berit Gunilla Marie Rosenmir
Ledamot



Björn Stefan Tenggren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26, 5 2017



Liselotte Herrlander
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxviken, org.nr. 769608-3356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxviken för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen åligger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Ulöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luxviken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

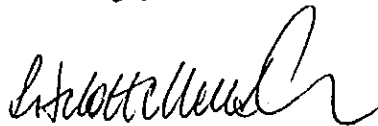
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 1 5 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Luxviken
Org.nr: 769608-3356

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2016 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

Under revisionen har jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

- Vid styrelsens möte i december har budgetförslaget presenterats. Det finns inget protokollfört beslut om storleken på årsavgifterna för 2017. Även om styrelsens beslut är oförändrade avgifter bör det protokollföras.

Malmö 2017-05-26

Med vänliga hälsningar



Liselotte Herrlander