



Årsredovisning 2021



Brf Luxviken

Org nr 769608-3356

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Luxviken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 3 i Stockholms kommun 2003.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 bostadsrätter samt en lokal på 53 kvm.

Byggnadens totalyta är 3 957 kvm, varav bostadsrättsarean är 3 405 kvm och 552 kvm utgör lokalyta. Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser, varav 20 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2021 till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 142 535 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 107 000 kr och markvärdet 72 428 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Grönskötsel och snöröjning: Elfströms trädgårdsanläggningar, under året har Tylmarks tagit över snöröjningen.

Städning: Städpoolen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 april 2004.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 744 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 295 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sven Albertsson	ordförande
	Sven Holm	
	Stefan Tenggren	
	Joakim Linnman	
	Henrik Forslund	
	Niklas Forsell	
	Gustav Solberger, avgått under året pga flytt	
Suppleant	Per Magnusson	
	Camilla Jomer	
	Peter Blid	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Marie Norlander
Parameter Revision AB

Valberedning

Kasper Lennartsson Sammankallande
Maria Göteman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har föreningen utfört renovering och uppfräschning av gemensamma utrymmen som hissar, entréer, trapphus och källarutrymmen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 medlemmar. Under året har åtta medlemmar tillträtt samt åtta medlemmar utträtt ur föreningen vid fem antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 022	3 099	3 030	3 305	3 298
Resultat efter finansiella poster	-1 395	-555	-562	-520	-625
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea	744	744	744	827	827
Lån/kvm bostadsrättsarea	8 339	8 571	8 656	8 740	9 263
Soliditet (%)	77,8	77,6	77,7	77,7	77,8
Elkostnad/kvm totalyta	29	25	26	20	18
Värmekostnad/kvm totalyta	121	123	117	121	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	23	13	18	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	118	138	140	157	210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 kvm bostäder och 552 kvm lokaler, varav 90 % är garageyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 340 000	2 526 024	-4 690 199	-554 760	103 621 065
Disposition av föregående års resultat:		295 000	-849 760	554 760	0
Årets resultat				-1 395 255	-1 395 255
Belopp vid årets utgång	106 340 000	2 821 024	-5 539 959	-1 395 255	102 225 810

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 539 959
årets förlust	-1 395 255
	-6 935 214

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	295 000
i ny räkning överföres	-7 230 214
	-6 935 214

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 022 199	3 099 388
Summa rörelseintäkter		3 022 199	3 099 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 134 203	-1 260 492
Övriga externa kostnader	4	-214 725	-248 225
Personalkostnader	5	-60 958	-61 554
Avskrivningar		-1 540 213	-1 536 040
Summa rörelsekostnader		-3 950 098	-3 106 310
Rörelseresultat		-927 899	-6 923
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 356	-547 837
Summa finansiella poster		-467 356	-547 837
Resultat efter finansiella poster		-1 395 255	-554 760
Årets resultat		-1 395 255	-554 760

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	129 056 109	130 582 620
Summa materiella anläggningstillgångar		129 056 109	130 582 620
Summa anläggningstillgångar		129 056 109	130 582 620
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 263 890	2 967 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 435	96 086
Summa kortfristiga fordringar		2 351 325	3 063 323
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 552	10 552
Summa kassa och bank		10 552	10 552
Summa omsättningstillgångar		2 361 877	3 073 875
SUMMA TILLGÅNGAR		131 417 986	133 656 495

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	2 821 024	2 526 024
Summa bundet eget kapital	109 161 024	108 866 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 539 959	-4 690 199
Årets resultat	-1 395 255	-554 760
Summa fritt eget kapital	-6 935 214	-5 244 959
Summa eget kapital	102 225 810	103 621 065

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	3 500 000	19 633 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	19 633 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 895 138	9 552 138
Leverantörsskulder		96 875	83 206
Skatteskulder		209 900	205 388
Övriga skulder		10 062	10 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	480 202	551 302
Summa kortfristiga skulder		25 692 177	10 402 430

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 417 987

133 656 495

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 395 255	-554 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 540 213	1 536 040
Förändring skatteskuld/fordran	4 512	9 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	149 470	990 436

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	0	-200 922
Förändring av kortfristiga fordringar	115	-102 634
Förändring av leverantörsskulder	13 669	-8 867
Förändring av kortfristiga skulder	-71 434	8 696 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 820	9 374 953

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 702	-41 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 702	-41 852

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-790 000	-8 557 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 000	-8 557 138

Årets kassaflöde

-711 882 **775 963**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	11	2 848 396	2 072 433
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	2 136 514	2 848 396

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfonden göras enligt föreningens underhållsplan.

Fr o m 2020 ska avsättningen godkännas av stämman och ingå i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Laddboxar elbilar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 533 620	2 533 620
Hyror lokaler	109 360	109 060
P-plats och garage	367 494	374 697
Elavgifter	9 750	13 500
Fakturerade kostnader	0	69 623
Avgift andrahandsupplåtelser*	1 971	-1 112
Öresavrundning	4	0
	3 022 199	3 099 388

*Negativt saldo pga återbetalning av 3870 kr som felaktigt debiterats för 2019.

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	33 960	32 700
Trivselåtgärder	982	0
Städkostnader	65 238	66 389
Snöröjning/sandning	72 950	26 854
Serviceavtal	3 782	6 742
Hisservice/besiktning	5 971	19 341
Besiktningsskostnader	0	9 637
Gemensamhetsanläggningar	38 528	28 896
Reparationer	10 808	8 832
Hissreparationer	109 931	52 219
Planerat underhåll, trapphus	541 561	24 912
Planerat underhåll hiss	277 332	0
Planerat underhåll fasader	0	70 750
Fastighetsel	114 842	98 604
Uppvärmning	478 650	487 661
Vatten och avlopp	79 498	92 027
Avfallshantering	61 407	74 616
Försäkringskostnader	62 800	33 278
Kabel-tv	83 189	62 424
Bredband	56 706	52 151
Förbrukningsinventarier	35 174	12 459
Förbrukningsmaterial	894	0
	2 134 203	1 260 492

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	35 350	35 350
Fastighetsavgift	70 608	68 592
Telefoni	7 412	1 356
Datorkommunikation	0	2 460
Hemsida	61	643
Porto	340	622
Föreningsgemensamma kostnader	6 231	1 000
Revisionsarvode	17 571	25 297
Ekonomisk förvaltning	64 800	98 126
Bankkostnader	0	1 250
Övriga externa tjänster, svenska störningsjouren	7 994	10 680
Kreditupplysning	2 952	313
Övriga poster	1 406	2 536
	214 725	248 225

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	46 073	45 370
Arvode valberedning	1 886	1 930
Sociala avgifter	12 999	14 254
	60 958	61 554

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 317 860	104 276 008
Inköp, laddstationer	13 702	41 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 331 562	104 317 860
Ingående avskrivningar	-12 735 240	-11 199 200
Årets avskrivningar	-1 540 213	-1 536 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 275 453	-12 735 240
Mark	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	39 000 000	39 000 000
Utgående redovisat värde	129 056 109	130 582 620
Taxeringsvärden byggnader	70 107 000	70 107 000
Taxeringsvärden mark	72 428 000	72 428 000
	142 535 000	142 535 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	137 929	129 393
Avräkningskonto förvaltare	2 125 961	2 837 844
	2 263 890	2 967 237

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkringar	29 379	28 525
Hisskostnader	3 064	2 990
Samfällighetsavgift	9 632	9 632
Ekonomisk förvaltning	16 200	16 200
Övr externa kostnader	2 818	0
Bredband	4 725	4 725
Kabel TV	20 889	20 797
Snöröjning	0	4 673
Markskötsel	0	7 019
Telefoni, föreningens	0	1 525
Hemsida	728	0
	87 435	96 086

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank, 3-månaders	0,166		7 787 138	8 567 138
Stadshypotek	0,650	2022-05-27	975 000	985 000
Swedbank	2,08 %	2022-08-25	5 800 000	5 800 000
Stadshypotek	1,34 %	2022-09-30	10 333 000	10 333 000
Stadshypotek	1,30 %	2023-06-01	3 500 000	3 500 000
			28 395 138	29 185 138

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	24 895 138	9 552 138
---	------------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 24 895 138 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	24 640	60 122
Styrelsearvoden	46 500	46 500
Sociala avgifter	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	277 480	303 483
Upplupen värmekostnad	72 828	54 694
Upplupen fastighetsel	19 156	8 515
Upplupen avfallshantering	5 643	8 346
Upplupet VA	19 955	18 617
Upplupen städ enligt avtal	0	29 879
Upplupen städ, extra	0	1 370
Upplupen hissbesiktning	0	5 776
	480 202	551 302

Not 11 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastum	2 125 962	2 837 844
Konto Swedbank	10 552	10 552
	2 136 514	2 848 396

Likvida medel redovisas i balansräkningen under rubriken Kassa och bank och Övriga fordringar.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 933 000	36 680 000
	36 933 000	36 680 000

Stockholm 2022- -

Sven Albertsson
ordförande

Sven Holm

Stefan Tenggren

Joakim Linnman

Henrik Forslund

Niklas Forsell

Peter Blid
Ersätter ledamot Gustav Solberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Marie Norlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2022 14:09

SENT BY OWNER:

Jonas Hajek • 17.05.2022 09:52

DOCUMENT ID:

BJISHERxwc

ENVELOPE ID:

BJBB4Rxxq-BJISHERxwc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Luxviken.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN HOLM sven.holm@nordea.com	Signed Authenticated	17.05.2022 09:58 17.05.2022 09:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/06/1960) IP: 158.233.247.37
2. NIKLAS FORSELL niklas_forsell@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2022 11:10 17.05.2022 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/08/1973) IP: 158.174.179.79
3. Björn Stefan Tenggren stefan.tenggren@smistael.se	Signed Authenticated	17.05.2022 11:23 17.05.2022 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/01/1958) IP: 46.59.124.133
4. PETER BLID p.blid99@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2022 12:23 17.05.2022 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/08/1973) IP: 158.174.179.111
5. HENRIK FORSLUND forslund85@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2022 13:40 17.05.2022 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/11/1985) IP: 217.213.85.205
6. Sven Eric Albertsson sven.albertsson@marginalen.se	Signed Authenticated	18.05.2022 07:52 18.05.2022 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/12/1955) IP: 93.158.115.4
7. JOAKIM LINNMAN joakim.linnman@mindcube.se	Signed Authenticated	19.05.2022 13:57 19.05.2022 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1977) IP: 94.234.38.248
8. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevisi on.se	Signed Authenticated	19.05.2022 14:09 19.05.2022 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/02/1954) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed