





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 1998-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Erik Joel Dahl	Ledamot
Erik Simon Eklund	Ledamot
Björn Mikael Porselid	Ledamot
Birgitta Marianne Skoglund	Ledamot
Linda Michaela Elisabeth Wikström	Ledamot

Karl David Johannes Burstedt                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mikael Nilsson    Ordinarie Extern    Baker Tilly Stint AB

##### Valberedning

Fredrik Sarhagen    Sammankallande  
Therese Segersten

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luxlampan 9	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via If.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

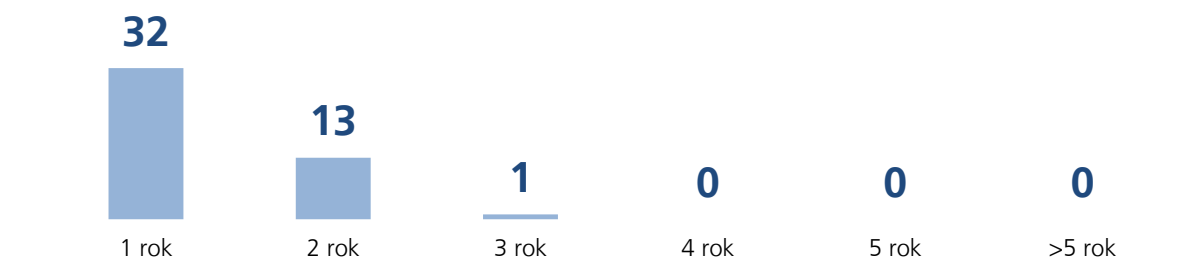
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 760 m<sup>2</sup>, varav 1 760 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hisskorg	2019	
Byte av torkskåp	2018	
Spolning av avloppsstammar	2016	
Renovering el vindskontor o källare	2016	
Byte av armatur på vindar	2016	
Renovering av portar Luxgatan 22 och cykelrum	2015	
Byte av ytterdörrar	2014	Säkerhetsdörrar till hyreslägenheter samt till allmänna utrymmen
Ommålning fönster	2013 - 2014	Målning utsida av fönster och balkongdörrar
Ventilation	2013	Genomgång och justering av ventilation
Extra besiktning av hiss	2013	Kontroll och nödvändiga reparationer
Byte av torktumlare	2013	
Renovering takterrass	2013	Målning, omkittning av vindskydd
Renovering av tak	2013	Byte takpannor, målning, montering av snörasskydd o takstegar
Stamventiler	2011	
Byte matta i trapphus	2010	
Byte belysning och armatur i trapphus	2010	
Renovering av balkonger	2008	
Omläggning av tak	2008	
Omputsning av fasad	2008	
Radiator termostater	2005	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
Renovering av fönster	2004	
Målning av trapphus	2004	
Byte av rörstam	2003	Kök badrum till yttre stam
Byte av elstam	2003	
Planerat underhåll	År	
Översyn av fönster, ommålning eller renovering	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

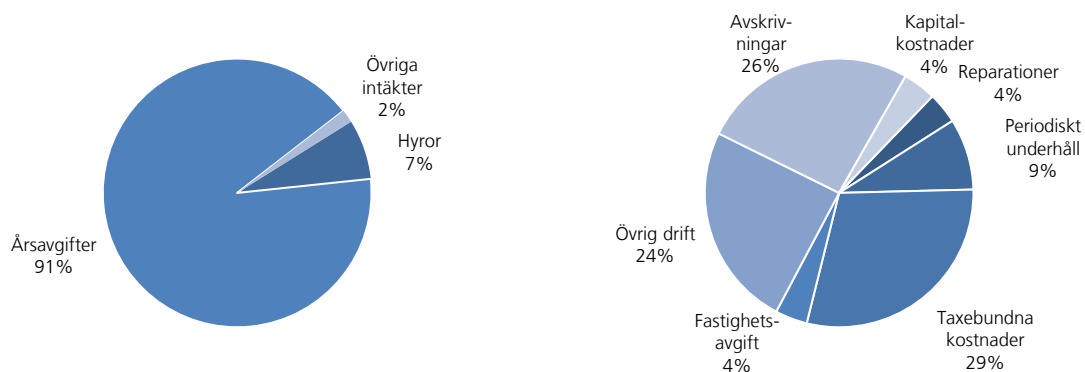
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Föreningen ansluten till Com Hem, medlem kan själv teckna avtal.
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 370 792</b>	<b>1 095 621</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 429 978	1 413 204
Finansiella intäkter	52	150
Minskning kortfristiga fordringar	189	0
Ökning av kortfristiga skulder	7 370	0
	<b>1 437 589</b>	<b>1 413 354</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 145 908	1 009 953
Finansiella kostnader	65 831	87 039
Ökning av kortfristiga fordringar	0	449
Minskning av långfristiga skulder	4 150	16 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 142
	<b>1 215 889</b>	<b>1 138 183</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 592 491</b>	<b>1 370 792</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>221 700</b>	<b>275 171</b>

\*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 1 377 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omförhandling av föreningens lån.
- Renovering av hissorg.
- Möjlighet till sortering av matavfall.
- Bruksvärdesvärdering av hyreslägenhet 1306.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	766	766	766	766
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 113	1 101	1 061	1 061
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 894	3 896	3 906	3 913
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	20	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	204	196	183	188
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	35	31	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	49	96	98
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-206	-112	-125	-316
Nettoomsättning (tkr)	1 429	1 413	1 425	1 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 760 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 968 224	0	0	27 968 224
Upplåtelseavgifter	4 588 276	0	0	4 588 276
Fond för yttre underhåll	475 941	123 000	-26 250	379 191
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 032 441</b>	<b>123 000</b>	<b>-26 250</b>	<b>32 935 691</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 949 984	-123 000	-85 771	-4 741 213
Årets resultat	-205 588	-205 588	112 021	-112 021
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 155 571</b>	<b>-328 588</b>	<b>26 250</b>	<b>-4 853 234</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 876 870</b>	<b>-205 588</b>	<b>0</b>	<b>28 082 457</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-205 588
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 826 985
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 155 573</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

140 125
<b>-5 015 448</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 428 748	1 413 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 230	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 429 978</b>	<b>1 413 204</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-958 056	-834 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 221	-92 932
Personalkostnader	Not 6	-84 632	-82 155
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 878	-428 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 569 786</b>	<b>-1 438 336</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-139 809</b>	<b>-25 132</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 831	-87 039
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 779</b>	<b>-86 889</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-205 588</b>	<b>-112 021</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-205 588</b>	<b>-112 021</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	33 153 317	33 577 195
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 153 317</b>	<b>33 577 195</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 153 317</b>	<b>33 577 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 593 465	1 371 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 593 466</b>	<b>1 371 955</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 593 466</b>	<b>1 371 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 746 783</b>	<b>34 949 150</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 556 500	32 556 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	475 941	379 191
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 032 441</b>	<b>32 935 691</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 949 984	-4 741 213
Årets resultat		-205 588	-112 021
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 155 571</b>	<b>-4 853 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 876 870</b>	<b>28 082 457</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	6 614 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>6 614 350</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 626 800	16 600
Leverantörsskulder		86 517	78 424
Skatteskulder		2 624	5 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	153 973	151 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 869 914</b>	<b>252 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 746 783</b>	<b>34 949 150</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 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	2019	2018
Byggnader	100år	100 år
Fastighetsreovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 304 179	1 304 179
Hyror bostäder	64 537	63 860
Hyror parkering	38 700	30 000
Avgift andrahandsuthyrning	21 294	15 137
Öresutjämning	38	29
	<b>1 428 748</b>	<b>1 413 204</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 230	0
	<b>1 230</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 314	33 348
	Fastighetsskötsel beställning	6 251	7 872
	Snöröjning/sandning	7 771	7 450
	Städning entreprenad	42 572	39 563
	Städning enligt beställning	3 543	638
	Mattvätt/Hyrmattor	2 550	2 677
	Hissbesiktning	3 682	0
	Myndighetstillsyn	0	15 500
	Gemensamma utrymmen	3 910	944
	Gård	710	6 571
	Serviceavtal	6 348	11 250
	Förbrukningsmateriel	588	2 780
	Brandskydd	602	0
	Fordon	0	215
		<b>112 841</b>	<b>128 808</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	5 950	0
	Tvättstuga	19 824	11 782
	Entré/trapphus	1 977	0
	Lås	238	414
	VVS	4 657	2 352
	Värmeanläggning/undercentral	5 936	5 936
	Ventilation	3 784	900
	Elinstallationer	0	5 824
	Hiss	3 782	0
	Tak	1 818	2 000
	Fasad	2 078	0
	Balkonger/altaner	3 750	1 593
	Mark/gård/utemiljö	0	2 995
	Vattenskada	7 865	0
		<b>61 659</b>	<b>33 796</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	26 250
	Hiss	107 500	0
	Tak	32 625	0
		<b>140 125</b>	<b>26 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 087	36 030
	Värme	359 289	345 362
	Vatten	50 585	62 446
	Sophämtning/renhållning	31 418	41 623
		<b>479 379</b>	<b>485 461</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 543	54 879
	Kabel-TV	45 167	44 170
		<b>100 710</b>	<b>99 049</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 342</b>	<b>61 502</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>958 056</b>	<b>834 866</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	784	707
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	14 558
	Föreningskostnader	2 130	1 602
	Styrelseomkostnader	163	350
	Fritids- och trivselkostnader	228	264
	Förvaltningsarvode	65 710	63 704
	Administration	1 347	1 175
	Konsultarvode	12 019	0
	Föreningsavgifter	0	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		<b>103 221</b>	<b>92 932</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	64 400	62 500
	Sociala kostnader	20 232	19 655
		<b>84 632</b>	<b>82 155</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
	Inventarier	0	4 505
		<b>423 878</b>	<b>428 383</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 812 857	38 812 857
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 812 857</b>	<b>38 812 857</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 235 662	-4 811 784
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 659 540</b>	<b>-5 235 662</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 153 317</b>	<b>33 577 195</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	24 800 000
		<b>52 600 000</b>	<b>39 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 600 000	39 200 000
		<b>52 600 000</b>	<b>39 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 450	68 450
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 450</b>	<b>68 450</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-68 450	-68 450
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-68 450</b>	<b>-68 450</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 525	22 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 525</b>	<b>22 525</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 525	-18 020
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 505
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 525</b>	<b>-22 525</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	974	1 163
	Klientmedel hos SBC	1 592 491	1 370 792
		<b>1 593 465</b>	<b>1 371 955</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	379 191	270 966
	Reservering enligt stadgar	123 000	117 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 250	-9 375
	<b>Vid årets slut</b>	<b>475 941</b>	<b>379 191</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,000 %	0	5 000 000	Löst
	Handelsbanken	1,180 %	1 626 800	1 630 950	2020-03-30
	Handelsbanken	0,898 %	3 000 000	0	2020-03-30
	Handelsbanken	1,220 %	2 000 000	0	2021-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 626 800</b>	<b>6 630 950</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 626 800	-16 600	
			<b>2 000 000</b>	<b>6 614 350</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 626 800 kr.

Föreningen har för avsikt att förlänga lånen som förfaller under 2020.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	32 200	32 200
	Sociala avgifter	10 117	10 117
	Ränta	75	333
	Avgifter och hyror	111 581	108 846
		<b>153 973</b>	<b>151 496</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Ny fastighetsförvaltning Jensen Drift & Underhåll från och med 2020.
- Höjning av hyra för hyreslägenhet 1306 utifrån tidigare bruksvärdesvärdering.

---

**Styrelsens underskrifter**

---

STOCKHOLM den 3 / 5 2020



Erik Joel Dahl  
Ledamot



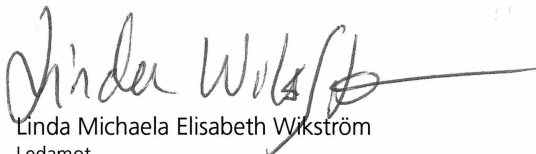
Erik Simon Eklund  
Ledamot



Björn Mikael Porselid  
Ledamot



Birgitta Marianne Skoglund  
Ledamot



Linda Michaela Elisabeth Wikström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Mikael Nilsson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxlampan 9

Org.nr 769603-5315

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 återger 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Stockholm 2020-05-05



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 304 000	1 304 179	1 304 000
Hyror bostäder	64 000	64 537	64 000
Hyror parkering	39 000	38 700	39 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 294	0
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	1 230	0
	<b>1 407 000</b>	<b>1 429 978</b>	<b>1 407 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-34 314	-35 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-6 251	-12 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-7 771	-20 000
Städning entreprenad	-42 000	-42 572	-40 000
Städning enligt beställning	-1 000	-3 543	0
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 550	-3 000
Hissbesiktning	0	-3 682	-2 000
Myndighetstillsyn	-17 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-3 910	-2 000
Gård	-3 000	-710	-3 000
Serviceavtal	-12 000	-6 348	-15 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-588	-3 000
Brandskydd	0	-602	0
	<b>-147 000</b>	<b>-112 841</b>	<b>-135 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-110 000
Brf Lägenheter	0	-5 950	0
Tvättstuga	0	-19 824	0
Entré/trapphus	0	-1 977	0
Lås	0	-238	0
VVS	0	-4 657	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 936	0
Ventilation	0	-3 784	0
Hiss	0	-3 782	0
Tak	0	-1 818	0
Fasad	0	-2 078	0
Balkonger/altaner	0	-3 750	0
Vattenskada	0	-7 865	0
	<b>-53 000</b>	<b>-61 659</b>	<b>-110 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Hiss	0	-107 500	0
Tak	0	-32 625	0
	<b>0</b>	<b>-140 125</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-38 000	-38 087	-37 000
Värme	-355 000	-359 289	-346 000
Vatten	-63 000	-50 585	-55 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-31 418	50 000
	<b>-500 000</b>	<b>-479 379</b>	<b>-388 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-58 000	-55 543	-56 000
Kabel-TV	-46 000	-45 167	-46 000
	<b>-104 000</b>	<b>-100 710</b>	<b>-102 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 383	-63 342	-63 000
	<b>-63 383</b>	<b>-63 342</b>	<b>-63 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-784	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 250	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 130	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-163	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-228	-1 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 710	-65 000
Administration	-2 000	-1 347	-2 000
Konsultarvode	0	-12 019	0
Föreningsavgifter	-6 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 590	0
	<b>-102 000</b>	<b>-103 221</b>	<b>-97 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-65 000	-64 400	-64 400
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 232	-20 265
	<b>-86 000</b>	<b>-84 632</b>	<b>-84 665</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-128 000	-127 020	-128 000
Förbättringar	-297 000	-296 858	-297 000
Inventarier	0	0	-5 000
	<b>-425 000</b>	<b>-423 878</b>	<b>-430 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 480 383</b>	<b>-1 569 786</b>	<b>-1 409 665</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-73 383</b>	<b>-139 809</b>	<b>-2 065</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	52	0
Låneräntor	-70 000	-65 830	-109 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	<b>-70 000</b>	<b>-65 779</b>	<b>-109 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-143 383</b>	<b>-205 588</b>	<b>-111 065</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)