

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Luxlampan 9



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

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 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1998-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl David Johannes Burstedt	Ledamot	
Gustav Daniel Franzén	Ledamot	Avgår
Jan Petter Linderborg	Ledamot	Avgår
Björn Mikael Porselid	Ledamot	
Birgitta Marianne Skoglund	Ledamot	

Åsa Margaretha Jakobsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl David Johannes Burstedt, Gustav Daniel Franzén, Åsa Margaretha Jakobsson, Jan Petter Linderborg, Björn Mikael Porselid och Birgitta Marianne Skoglund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Nilsson Ordinarie Extern Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Ida Gråhed
Camilla Moore

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

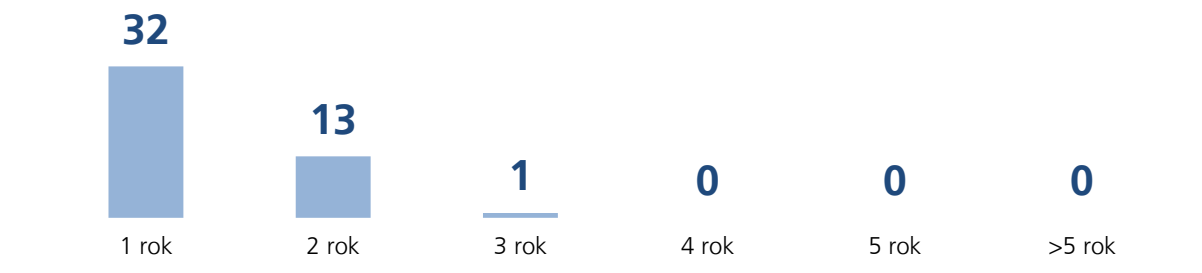
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 760 m², varav 1 760 m² 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. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering el vindskontor o källare	2016	
Spolning av avloppsstammar	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
Extra besiktning av hiss	2013	Kontroll och nödvändiga reparationer
Ommålning fönster	2013 - 2014	Målning utsida av fönster och balkongdörrar
Takrenovering	2013	Byte takpannor, målning, montering av snörasskydd o takstegar
Byte av torktumlare	2013	
Renovering takterass	2013	Målning, omkittning av vindskydd
Ventilation	2013	Genomgång och justering av ventilation
Stamventiler	2011	
Byte belysning och armatur i trapphus	2010	
Byte matta i trapphus	2010	
Renovering av balkonger	2008	
Omputsning av fasad	2008	
Omläggning av tak	2008	
Radiator termostater	2005	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
Målning av trapphus	2004	
Fönsterrenovering	2004	
Rörstambyte	2003	Kök badrum till yttre stam
Elstambyte	2003	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

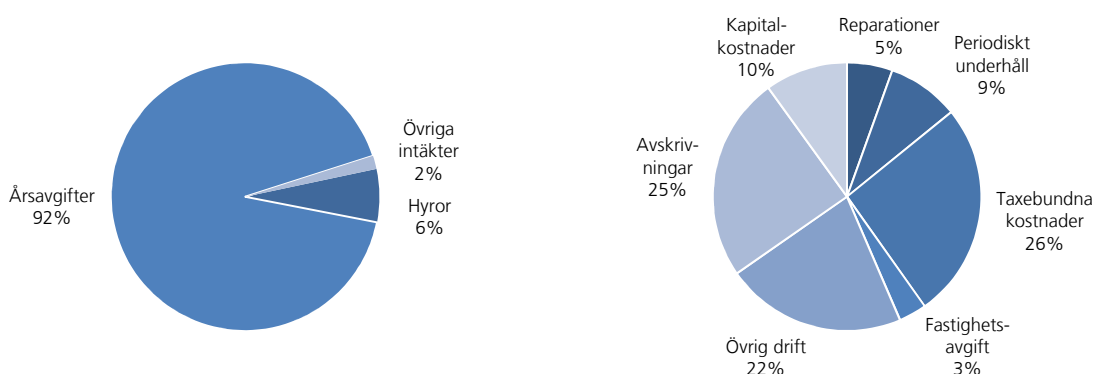
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Föreningen ansluten till Comhem, lägenhetsinnehavaren kan själv teckna avtal med denna leverantör.
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Sverige AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	728 998	549 840
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 416 966	1 409 464
Finansiella intäkter	124	135
Minskning kortfristiga fordringar	11 208	0
	1 428 298	1 409 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 131 203	980 921
Finansiella kostnader	173 140	173 552
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 376
Minskning av kortfristiga skulder	41 320	62 592
	1 345 664	1 230 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	811 633	728 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	82 634	179 159

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett antal smärre reparationer genomförts på vår fasad. Vi har bytt korgkabel i hissen och dragit om el på vind och i källare. På vindarna har ny armatur installerats.

Samtliga lägenheters kök och badrum har inspekterats av Anticimex som vi har ett s.k. Trygghetsavtal med. Vi har även genomfört en stamspolning av samtliga avloppsstammar.

Vår underhållsplan har uppdaterats av teknisk förvaltare hos Fastighetsägarna Sverige AB.

Cykelrummet som är placerat bredvid porten till Strålgatan 19 gjordes under året om till soprum för hushållssopor och tidningsinsamling.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	741	735	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 061	1 055	982	953
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 913	3 784	3 784	5 817
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	14	18
Värmekostnad/m ² totalyta	188	184	168	200
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	95	122	148
Soliditet (%)	80	80	80	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	-173	-509	-332
Nettoomsättning (tkr)	1 417	1 405	1 379	1 398

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 760 m² bostäder.

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	27 968 224	0	0	27 968 224
Upplåtelseavgifter	4 588 276	0	0	4 588 276
Fond för yttre underhåll	303 540	117 600	0	185 940
S:a bundet eget kapital	32 860 040	117 600	0	32 742 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 224 474	-117 600	-173 257	-3 933 617
Årets resultat	-315 637	-315 637	173 257	-173 257
S:a ansamlad förlust	-4 540 110	-433 237	0	-4 106 874
S:a eget kapital	28 319 930	-315 637	0	28 635 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 637
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 106 874
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 600
summa balanserat resultat	-4 540 111

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

150 174
-4 389 937

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 416 721	1 404 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	245	4 759
Summa rörelseintäkter		1 416 966	1 409 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-958 001	-820 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 271	-101 980
Personalkostnader	Not 6	-77 932	-58 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 383	-428 383
Summa rörelsekostnader		-1 559 586	-1 409 304
RÖRELSERESULTAT		-142 620	160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 140	-173 552
Summa finansiella poster		-173 016	-173 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 637	-173 257
ÅRETS RESULTAT		-315 637	-173 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 34 424 951	34 848 829
Maskiner och inventarier	Not 9 9 010	13 515
Summa materiella anläggningstillgångar	34 433 961	34 862 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 433 961	34 862 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 443	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 812 361	742 377
Summa kortfristiga fordringar	813 804	742 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	813 804	742 377
SUMMA TILLGÅNGAR	35 247 765	35 604 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 556 500	32 556 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	303 540	185 940
Summa bundet eget kapital		32 860 040	32 742 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 224 474	-3 933 617
Årets resultat		-315 637	-173 257
Summa fritt eget kapital		-4 540 110	-4 106 874
SUMMA EGET KAPITAL		28 319 930	28 635 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 660 000	6 660 000
Summa långfristiga skulder		6 660 000	6 660 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		94 750	52 530
Skatteskulder		4 451	62 336
Övriga skulder		0	13 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	168 634	180 938
Summa kortfristiga skulder		267 835	309 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 247 765	35 604 721

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 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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 304 179	1 304 179
Hyror bostäder	61 547	61 165
Hyror parkering	28 800	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	22 160	10 531
Öresutjämnning	36	30
	1 416 721	1 404 705

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	245	4 759
	245	4 759

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	28 700	30 433
	Fastighetskötsel beställning	2 071	22 366
	Snöröjning/sandning	16 463	11 220
	Städning entreprenad	37 200	37 200
	Mattvätt/Hyrmattor	2 667	2 646
	Hissbesiktning	3 627	1 490
	Gemensamma utrymmen	343	4 408
	Gård	0	6 865
	Serviceavtal	7 566	4 230
	Förbrukningsmateriel	2 941	1 455
	Brandskydd	699	46 094
	Fordon	0	215
		102 277	168 622
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 951	0
	Gemensamma utrymmen	1 200	0
	Tvättstuga	10 871	3 209
	Entré/trapphus	0	9 087
	Lås	2 164	3 264
	VVS	1 120	3 744
	Värmeanläggning/undercentral	5 889	7 306
	Ventilation	8 407	0
	Elinstallationer	0	10 271
	Hiss	16 516	3 401
	Vattenskada	19 439	0
		95 556	40 282
	Periodiskt underhåll		
	VVS	42 500	0
	Elinstallationer	62 500	0
	Huskropp utvändigt	45 174	0
		150 174	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 993	26 985
	Värme	330 947	334 775
	Vatten	54 978	45 184
	Sophämtning/renhållning	35 809	34 194
	Grovsopor	0	6 821
		450 727	447 959
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 241	64 897
	Kabel-TV	42 698	41 764
		100 939	106 661
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 328	57 178
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	958 001	820 702

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	649	682
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	13 812
	Föreningskostnader	2 468	2 652
	Styrelseomkostnader	180	0
	Fritids- och trivselkostnader	42	134
	Förvaltningsarvode	59 781	69 826
	Administration	945	1 689
	Konsultarvode	6 250	2 855
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
		95 271	101 980
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 300	44 300
	Kostnadsersättningar	0	37
	Sociala kostnader	18 632	13 902
		77 932	58 239
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
	Inventarier	4 505	4 505
		428 383	428 383

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 812 857	38 812 857
	Utgående anskaffningsvärde	38 812 857	38 812 857
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 964 028	-3 540 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 387 906	-3 964 028
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 424 951	34 848 829
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	18 000 000
		39 200 000	33 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	33 800 000
		39 200 000	33 800 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 975	90 975
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 975	90 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 460	-72 955
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 505	-4 505
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 965	-77 460
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 010	13 515
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	728	13 379
	Klientmedel hos SBC	811 633	728 998
		812 361	742 377

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	185 940	374 600
	Reservering enligt stadgar	117 600	101 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-290 060
	Vid årets slut	303 540	185 940

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	2,960 %	5 000 000	5 000 000
	Handelsbanken	1,400 %	1 660 000	1 660 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 660 000	6 660 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			6 660 000	6 660 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 660 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förutom fortsatt löpande underhåll av vår fastighet kommer vi att under 2017 fortsätta att förbättra utemiljön runt vår entré på Strålgatan 19.

Under året kommer också en OVK-besiktning att ske.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	32 200	32 200
Sociala avgifter	10 100	10 100
Ränta	21 854	24 375
Avgifter och hyror	104 480	114 263
	168 634	180 938

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 4 2017



Karl David Johannes Burstedt
Ledamot



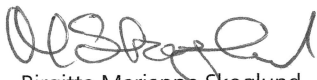
Gustav Daniel Franzén
Ledamot



Jan Petter Linderborg
Ledamot

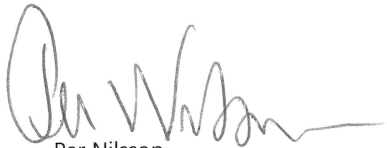


Björn Mikael Porselid
Ledamot



Birgitta Marianne Skoglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2017



Per Nilsson
Auktoriserad 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 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 och kassaflöde 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 den 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. Den 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 revisionsred 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

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. Risker 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 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 2017- 04-18

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 304 200	1 304 179	1 304 200
Hyror bostäder	61 600	61 547	61 600
Hyror parkering	28 800	28 800	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	11 100	22 160	2 200
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	245	0
	1 405 700	1 416 966	1 396 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-31 900	-28 700	-30 800
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-2 071	-5 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-16 463	-20 000
Städning entreprenad	-37 900	-37 200	-37 700
Mattvätt/Hyrmattor	-2 700	-2 667	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-3 627	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-343	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-7 600	-7 566	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 941	-3 000
Brandskydd	0	-699	0
	-148 100	-102 277	-104 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	-29 951	-85 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 200	0
Tvättstuga	0	-10 871	0
Lås	0	-2 164	0
VVS	0	-1 120	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 889	0
Ventilation	0	-8 407	0
Hiss	0	-16 516	0
Vattenskada	0	-19 439	0
	-35 000	-95 556	-85 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	-130 000
VVS	0	-42 500	0
Elinstallationer	0	-62 500	0
Huskropp utvändigt	0	-45 174	0
	-30 000	-150 174	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 500	-28 993	-30 900
Värme	-341 500	-330 947	-376 000
Vatten	-46 100	-54 978	-39 100
Sophämtning/renhållning	-34 900	-35 809	-39 300
Grovsopor	-7 000	0	-7 000
	-457 000	-450 727	-492 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 200	-58 241	-49 500
Kabel-TV	-43 300	-42 698	-42 000
	-101 500	-100 939	-91 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 364	-58 328	-58 364
	-58 364	-58 328	-58 364

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-649	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 900	-14 625	-14 000
Föreningskostnader	-3 700	-2 468	-3 700
Styrelseomkostnader	-500	-180	-500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-42	-5 000
Förvaltningsarvode	-61 900	-59 781	-72 000
Administration	-3 000	-945	-3 000
Konsultarvode	0	-6 250	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-5 380	-5 400
	-100 400	-95 271	-109 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-44 800	-59 300	-44 300
Arbetsgivaravgifter	-14 100	-18 632	-13 900
	-58 900	-77 932	-58 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-127 020	-127 020	-127 020
Förbättringar	-296 858	-296 858	-296 858
Inventarier	-4 505	-4 505	-4 505
	-428 383	-428 383	-428 383
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 417 647	-1 559 586	-1 557 847
RÖRELSERESULTAT	-11 947	-142 620	-161 047
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	600	24	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	66	0
Låneräntor	-171 200	-171 475	-168 800
Räntekostnader skattekonto	0	-1 615	0
Övriga räntekostnader	0	-50	0
	-170 600	-173 016	-168 200
RESULTAT	-182 547	-315 637	-329 247