

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 2006-05-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luxlampan 9	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

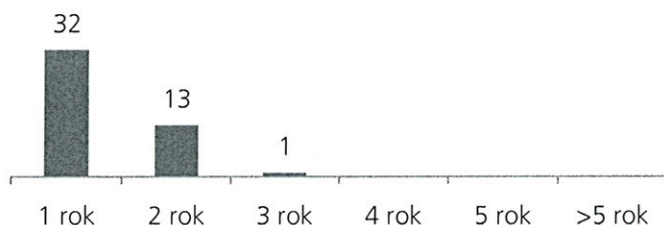
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1818 kvadratmeter, varav 1818 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	2008	
Omputsning av fasad	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Radiator termostater	2005	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
Fönsterrenovering	2004	
Målning av trapphus	2004	
Elstambyte	2003	Ej trapphus, projektering 2010
Rörstambyte	2003	Kök badrum till yttre stam
Stamventiler		Projektering 2010

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Agnes Katarina Dorée Reuterskiöld	Ledamot
Björn Mikael Porselid	Ledamot
Per Stephan Fjårem	Ledamot
Rami Ali Ibrahim	Ledamot
Stine Lise Ydse	Kassör

Carl Mikael Vilhelmsson	Suppleant
Emilie Maria Sophia Söderman	Suppleant
Lotten Gabriella Bång	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stockholm KB
-------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Rydén Magnus	Sammankallande
--------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser under året.

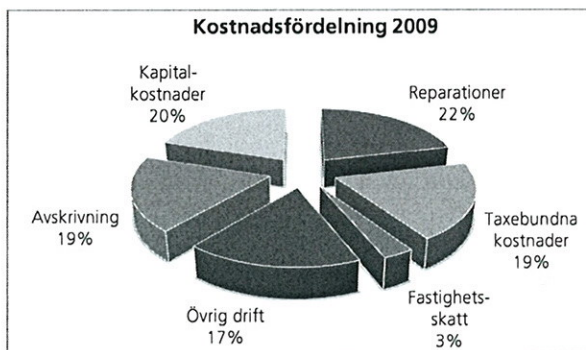
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Styrelsen planerar att under 2010 låta byta ut plastmattan i trapphuset, samt byta ut elinstallation och belysning i trapphuset.

Föreningens ekonomi

Pågår en kravställan om begäran av uppsägning av hyresrätt nr 9, Elsa Wiking, som avled i dec 09.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	741 kr
Räntebidrag	7 kr
Övriga intäkter	44 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	223 kr
Taxebundna kostnader	202 kr
Fastighetsskatt	32 kr
Övrig drift	180 kr
Avskrivningar	197 kr
Kapitalkostnader	208 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1818 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	741	645	642	614
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 103	6 641	5 709	6 791
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	149	130	133	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	19	11

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-416 739
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 669 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 000
summa ansamlad förlust	-2 158 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

312 800

-1 845 408

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



RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 385 412	1 209 116
Övriga rörelseintäkter		80 675	19
		1 466 087	1 209 135
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-100 237	-102 045
Reparationer		-21 729	-12 550
Periodiskt underhåll		-383 750	-81 800
Taxebundna kostnader		-367 571	-335 345
Övriga driftskostnader		-70 464	-63 639
Fastighetsskatt		-58 512	-55 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-141 550	-84 267
Personalkostnader		-14 993	-6 993
Avskrivningar		-358 665	-239 138
		-1 517 471	-980 977
RÖRELSERESULTAT		-51 384	228 158
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		876	13 595
Räntekostnader		-377 889	-549 152
Räntebidrag		11 836	15 232
		-365 177	-520 325
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 561	-292 168
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-178	-3 514
		-178	-3 514
ÅRETS RESULTAT		-416 739	-295 682

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	37 148 584	37 299 875
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>37 148 584</u>	<u>37 299 875</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 148 584	37 299 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 309
Övriga fordringar		0	227 195
Förutbetalda kostnader	Not 5	24 463	0
Upplupna räntebidrag		1 717	2 500
		<u>26 180</u>	<u>236 004</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		5 269	5 268
SBC klientmedel i SHB		632 919	78 778
		<u>638 188</u>	<u>84 045</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		664 368	320 050
SUMMA TILLGÅNGAR		37 812 952	37 619 924



BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 842 309	21 842 309
Upplåtelseavgifter		5 649 191	5 649 191
Fond för yttre underhåll	Not 7	312 800	240 800
		<u>27 804 300</u>	<u>27 732 300</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 741 469	-1 373 787
Årets resultat		-416 739	-295 682
		<u>-2 158 208</u>	<u>-1 669 469</u>
SUMMA EGET KAPITAL		25 646 092	26 062 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 820 000	11 050 000
		<u>11 820 000</u>	<u>11 050 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 453	156 713
Skatteskulder		117 404	142 605
Övriga kortfristiga skulder		0	114 067
Upplupna kostnader	Not 9	96 959	49 258
Förutbetalda avgifter och hyror		99 044	44 450
		<u>346 860</u>	<u>507 093</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 812 952	37 619 924
BALANSRÄKNING			
		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 200 000	17 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsrenovering	1,50%	1,50%
Fasad	3,33%	
Balkong/terrass	3,33%	
Maskiner	20,00%	20,00%

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 233 552	1 072 656
Hysesintäkter	151 860	136 460
	1 385 412	1 209 116

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	37 489	5 850
Städning entreprenad	53 169	39 868
Städning enligt beställning	1 989	40 764
Hissbesiktning	1 254	2 188
Myndighetstillsyn	2 700	8 744
Gård	0	2 168
Serviceavtal	2 250	0
Hiss	0	2 250
Förbrukningsmateriel	1 386	214
	100 237	102 045

Reparationer

Tvättstuga	9 591	0
Entré/trapphus	250	0
VVS	2 408	0
Ventilation	1 218	0
Elinstallationer	0	7 016
Hiss	6 209	5 534
Fönster	2 053	0
	21 729	12 550

Periodiskt underhåll

Tak	383 750	0
Fasad	0	43 550
Mark/gård/utemiljö	0	38 250
	383 750	81 800

Taxebundna kostnader

El	31 630	32 402
Värme	270 798	237 163
Vatten	37 142	36 736
Sophämtning/renhållning	22 943	18 991
Grovsopor	5 058	10 053
	367 571	335 345

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 356	32 647
Kabel-TV	36 108	30 992
	70 464	63 639

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

58 512 55 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	306	0
Tele och datakommunikation	131	150
Datakommunikation	0	466
Juridiska åtgärder	0	1 600
Hysesförluster	0	4 287
Övriga förluster	21 318	0
Revisionsarvode extern revisor	27 300	125
Föreningskostnader	9 560	177
Styrelsemöten	0	2 579
Styrelseomkostnader	0	1 483
Förvaltningsarvode	60 457	54 000
Förvaltningsarvodena övriga	903	688
Administration	7 873	3 200
Konsultarvode	1 575	3 271
Föreningsavgifter	7 336	6 535
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	516
Medlemsavgift SBC ek för	4 790	4 790
	141 550	84 267

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	14 993	6 993
	14 993	6 993

Avskrivningar

Byggnad	63 510	63 510
Förbättringar	295 155	161 938
Inventarier	0	13 690
	358 665	239 138

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 517 471 980 977



Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 614 482	34 821 751
Nyanskaffningar	207 375	3 792 731
Utgående anskaffningsvärde	38 821 857	38 614 482
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 314 607	-1 089 159
Årets avskrivningar enligt plan	-358 665	-225 448
Utgående avskrivning enligt plan	-1 673 273	-1 314 607
Planenligt restvärde vid årets slut	37 148 584	37 299 875
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	24 000 000	24 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	68 450	68 450
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	68 450	68 450
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-68 450	-54 760
Årets avskrivningar enligt plan	0	-13 690
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 450	-68 450
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	8 951	0
SBC	15 512	0
	24 463	0

Not 6

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	21 842 309	0	0	21 842 309
Upplåtelseavgifter	5 649 191	0	0	5 649 191
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	312 800	72 000	0	240 800
Summa bundet eget kapital	27 804 300	72 000	0	27 732 300
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 741 469	-72 000	-295 682	-1 373 787
Årets resultat	-416 739	-416 739	295 682	-295 682
Summa ansamlad förlust	-2 158 208	-488 739	0	-1 669 469
Summa eget kapital	25 646 092	-416 739	0	26 062 831

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

	2009	2008
Reservering enligt stadgar	72 000	72 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-81 800
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	312 800	240 800

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

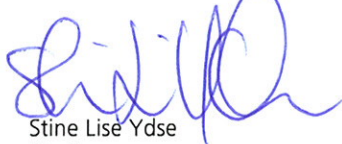
	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag 2010-03-17
Nordea Hypotek AB	4,900 %	3 000 000	3 000 000	
Nordea Hypotek AB	2,530 %	8 820 000	0	Rörligt
Nordea Hypotek AB	4,000 %	0	8 050 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		11 820 000	11 050 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		11 820 000	11 050 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Städning entrepr	3 625	3 625
El	1 756	3 000
Värme	35 783	30 500
Vatten	1 350	1 615
Sophämtning	1 369	500
Ränta	26 663	10 018
Extern Revisor	13 800	0
Bank avgift	413	0
Arvoden	8 000	0
Fastighetskötesel enl beställning	4 200	0
	96 959	49 258

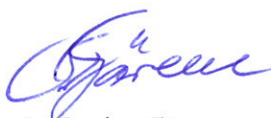
Stockholm den 2 / 5 2010



Stine Lise Ydse
Kassör



Rami Ali Ibrahim
Ledamot



Per Stephan Fjärem
Ledamot

Björn Mikael Porselid
Ledamot



Agnes Katarina Dorée Reuterskiöld
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2010



Per Nilsson
Extern revisor



BAKER TILLY
STOCKHOLM KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9 .

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen har gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2010

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of
BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

BUDGET	Budget 2010	Utfall 2009	Budget 2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 233 500	1 233 552	1 233 000
Hyror bostäder	123 600	123 660	123 660
Hyror garage	28 800	28 200	19 200
Övriga intäkter	0	80 675	0
	1 385 900	1 466 087	1 375 860
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enl beställn	-10 000	-37 489	-10 000
Städning entreprenad	-44 500	-53 169	-45 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 989	-38 000
Hissbesiktning	-4 100	-1 254	-1 100
Myndighetstillsyn	0	-2 700	0
Gård	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-1 200	-2 250	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 400	-1 386	-1 000
	-64 200	-100 237	-100 100
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	0
Tvättstuga	0	-9 591	0
Entré/trapphus	0	-250	0
VVS	0	-2 408	0
Ventilation	0	-1 218	0
Hiss	0	-6 209	0
Fönster	0	-2 053	0
Övrigt	0	0	-40 000
	-20 000	-21 729	-40 000
 Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
Tak	0	-383 750	-250 000
	-100 000	-383 750	-250 000
 Taxebundna kostnader			
El	-34 500	-31 630	-26 000
Värme	-245 000	-270 798	-242 000
Vatten	-38 000	-37 142	-38 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-22 943	-19 000
Grovsopor	-5 700	-5 058	-10 000
	-343 200	-367 571	-335 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 400	-34 356	-33 000
Kabel-TV	-36 500	-36 108	-36 000
	-73 900	-70 464	-69 000
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 700	-58 512	-57 000
	-58 700	-58 512	-57 000

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	-500	-306	0
Tele och datakommunikation	-500	-131	0
Juridiska åtgärder	-1 000	0	0
Övriga förluster	0	-21 318	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 800	-27 300	-13 000
Föreningskostnader	-10 000	-9 560	-1 500
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-63 300	-60 457	-56 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-903	0
Administration	-3 000	-7 873	-5 000
Konsultarvode	0	-1 575	0
Föreningsavgifter	-7 500	-7 336	-7 000
Medlemsavgift SBC ek för	-5 000	-4 790	-5 000
	-105 600	-141 550	-92 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-7 000	-14 993	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-2 200	0	-10 000
	-9 200	-14 993	-40 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-63 500	-63 510	-64 000
Förbättringar	-290 000	-295 155	-290 000
	-353 500	-358 665	-354 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 128 300 -1 517 471 -1 337 600

RÖRELSERESULTAT

257 600 -51 384 38 260

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	-2 000	685	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	188	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-460 000	-377 134	-575 000
Räntekostnader skattekonto	0	-288	0
Övriga räntekostnader	0	-467	0
Räntebidrag	6 700	11 836	14 000
	-455 300	-365 177	-560 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-197 700 -416 561 -521 740

SKATT

Statlig inkomstskatt	-500	-178	-280
	-500	-178	-280

RESULTAT

-198 200 -416 739 -522 020