

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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

1 rok	2 rok	3 rok
32	13	1

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2003	Kök badrum till yttre stam
Elstambyte	2003	Ej trapphus, projektering 2009
Omputsning av fasad		Genomförs 2008
Omläggning av tak		Genomförs 2008
Renovering av balkonger		Genomförs 2008
Målning av trapphus	2004	
Fönsterrenovering	2004	
Radiator termostater	2005	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
Stamventiler		Projektering 2010

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen

Övriga avtal

Avtal med Fastighetsägarna, Stockholm som företrädar föreningen vid hyresförvaltning samt vid juridisk representation. Föreningen har anlitat Ari's Fastighetsservice för trappstädning och övrig fastighetsskötsel.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
I enlighet med bostadsrättslagen.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Vesna Vidicki	Ordförande
Mikael Porselid	Sekreterare
Rami Ali Ibrahim	Kassör
Stephan Fjärem	Ledamot
Ida Bendelius	Ledamot
Mikael Wilhelmsson	Suppleant
Emilie Söderman	Suppleant
Agnes Reuterskiöld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Vesna Vidicki
Ida Bendelius

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Nilsson

Baker Tilly Stockholm KB

Ordinarie Extern

Valberedning

Håkan Åkesson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie 2008-05-20

Föreningens händelser under året

Under året har fasaden renoverats och nya, större balkonger satts upp. Undertaket har bytts ut och yttertaket lagts om.

Föreningens händelser efter året

Styrelsen planerar att under 2009 byta ut plastmattan i trapphuset, byta ut fotrännor och plåtdetaljer på taket samt byte av elinstallation och belysning i trapphuset. Dessutom planeras att ställa ut cykelställ utanför båda entréerna, dvs på Luxgatan och Strålgatan.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut höjs årsavgifterna med 15 % från och med januari 2009. Hyreshöjningen 2009 är en följd av omfattande renoveringsarbete gällande fasad och balkonger.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

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 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	645	642	614	594
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 641	5 709	6 791	6 911
Elkostnad/kvm totalyta	18	13	13	11
Värmekostnad/kvm totalyta	130	133	132	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	11	21

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-295 682

ansamlad förlust

-1 383 587

reservering till fond för yttre underhåll

-72 000

-1 751 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
av fond för yttre underhåll ianspråkats

81 800

att i ny räkning överförs

-1 669 469

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 209 116	1 220 391
Övriga rörelseintäkter		19	300
		1 209 135	1 220 691
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-102 045	-113 956
Reparationer		-12 550	-37 810
Periodiskt underhåll		-81 800	0
Taxebundna kostnader		-335 345	-326 149
Övriga driftskostnader		-63 639	-31 316
Fastighetskatt		-55 200	-69 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-84 267	-111 587
Personalkostnader		-6 993	-4 092
Avskrivningar		-239 138	-239 138
		-980 977	-933 647
RÖRELSERESULTAT		228 158	287 044
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13 595	52 666
Räntekostnader		-549 152	-430 993
Räntebidrag		15 232	27 076
		-520 325	-351 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-292 168	-64 207
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-3 514	-14 291
		-3 514	-14 291
ÅRETS RESULTAT		-295 682	-78 498

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	37 299 875	33 732 592
Pågående byggnation	Not 4	0	38 204
Maskiner och inventarier	Not 5	0	13 690
		37 299 875	33 784 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 299 875	33 784 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		6 309	5 863
Övriga fordringar		227 195	155 918
Förutbetalda kostnader	Not 6	0	24 309
Upplupna räntebidrag		2 500	5 225
		236 004	191 315
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och Bank		5 268	5 064
SBC klientmedel i SHB		78 778	2 292 670
		84 045	2 297 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		320 050	2 489 049
SUMMA TILLGÅNGAR		37 619 924	36 273 535



BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 842 309	21 842 309
Upplåtelseavgifter		5 649 191	5 649 191
Fond för yttre underhåll	Not 8	240 800	250 600
		27 732 300	27 742 100
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 373 787	-1 305 089
Årets resultat		-295 682	-78 498
		-1 669 469	-1 383 587
SUMMA EGET KAPITAL		26 062 831	26 358 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 050 000	9 300 000
		11 050 000	9 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	200 000
Leverantörsskulder		156 713	44 928
Skatteskulder		142 605	216 951
Övriga kortfristiga skulder		114 067	0
Upplupna kostnader	Not 10	49 258	81 973
Förutbetalda avgifter och hyror		44 450	71 170
		507 093	615 022
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 619 924	36 273 535
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	17 200 000	17 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Periodisering av Revision över bokslutet är inte gjord för att undvika att ha ett missvisande resultat under året som följer. Kostnaden tas vid den tid den uppkommer.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Fastighetsrenovering	1,50 %	1,50 %
Maskiner	20 %	20 %

Fasadrenovering aktiveras 2009.

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

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	1 072 656	1 068 133
Hysesintäkter	136 460	152 258
	<u>1 209 116</u>	<u>1 220 391</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel enligt beställning	5 850	60 417
Städning entreprenad	39 868	43 500
Städning enligt beställning	40 764	0
Hissbesiktning	2 188	1 070
Myndighetstillsyn	8 744	0
Gård	2 168	2 100
Serviceavtal	0	2 375
Hiss	2 250	4 358
Förbrukningsmateriel	214	136
	<u>102 045</u>	<u>113 956</u>

Reparationer

Tvättstuga	0	2 454
Lås	0	9 211
VVS	0	724
Värmepump/kylanläggning	0	3 173
Elinstallationer	7 016	0
Hiss	5 534	1 988
Fasad	0	2 144
Fönster	0	1 241
Vattenskada	0	16 875
	<u>12 550</u>	<u>37 810</u>

	2008	2007
Periodiskt underhåll		
Fasad	43 550	0
Mark/gård/utemiljö	38 250	0
	81 800	0
Taxebundna kostnader		
El	32 402	23 710
Värme	237 163	241 317
Vatten	36 736	35 315
Sophämtning/renhållning	18 991	16 989
Grovsopor	10 053	8 818
	335 345	326 149
Övriga driftskostnader		
Försäkring	32 647	31 316
Kabel-TV	30 992	0
	63 639	31 316
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 200	69 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	210
Tele och datakommunikation	150	343
Datakommunikation	466	616
Juridiska åtgärder	1 600	7 063
Inkassering avgift/hyra	0	200
Hysesförluster	4 287	0
Revisionsarvode extern revisor	125	12 750
Föreningskostnader	177	0
Styrelsemöten	2 579	222
Styrelseomkostnader	335	17 888
Stämman	148	0
Samlingslokal	1 000	0
Förvaltningsarvode	54 400	53 100
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Juridik	0	500
Förvaltningsarvoden övriga	688	0
Administration	3 200	6 609
Konsultarvode	3 271	0
Föreningsavgifter	6 535	4 171
Medlemsavgifter ej avdragsgill	516	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 790	4 790
	84 267	111 587
Revision lägre eftersom periodisering över bokslut bort.		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	6 993	4 992
Sociala kostnader	0	-900
	6 993	4 092



	2008	2007
Avskrivningar		
Byggnad	63 510	63 510
Förbättringar	161 938	161 938
Inventarier	13 690	13 690
	<u>239 138</u>	<u>239 138</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER 980 977 933 647

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	34 821 751	34 761 213
Nyanskaffningar	3 792 731	60 538
Utgående anskaffningsvärde	<u>38 614 482</u>	<u>34 821 751</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 089 159	-863 711
Årets avskrivningar enligt plan	-225 448	-225 448
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 314 607</u>	<u>-1 089 159</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 37 299 875 33 732 592

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	24 000 000	24 000 000
	<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	0	38 204
	<u>0</u>	<u>38 204</u>

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	68 450	68 450
Utgående anskaffningsvärde	<u>68 450</u>	<u>68 450</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-54 760	-41 070
Årets avskrivningar enligt plan	-13 690	-13 690
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-68 450</u>	<u>-54 760</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

0 13 690



Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	2008-12-31	2007-12-31
	0	24 309
	<u>0</u>	<u>24 309</u>

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman 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 8	240 800	-9 800	0	250 600
Summa bundet eget kapital	<u>27 732 300</u>	<u>-9 800</u>	<u>0</u>	<u>27 742 100</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 373 787	9 800	-78 498	-1 305 089
Årets resultat	-295 682	-295 682	78 498	-78 498
Summa fritt eget kapital	<u>-1 669 469</u>	<u>-285 882</u>	<u>0</u>	<u>-1 383 587</u>
Summa eget kapital	26 062 831	-295 682	0	26 358 513

2008

2007

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	250 600	178 600
Reservering enligt stadgar	72 000	72 000
lanspråktagande enligt styrelse	-81 800	0
Vid årets slut	<u>240 800</u>	<u>250 600</u>

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	
Nordbanken Hypotek	4,456 %	0	2 700 000	2008-05-13
Nordbanken Hypotek	4,556 %	0	1 000 000	2008-05-13
Nordbanken Hypotek	4,856 %	0	400 000	2008-05-13
Nordbanken Hypotek	5,013 %	0	2 000 000	2008-05-13
Nordbanken Hypotek	4,556 %	0	3 400 000	2008-05-13
Nordbanken Hypotek	3,997 %	8 050 000	0	Rörligt
Nordbanken Hypotek	4,900 %	3 000 000	0	2010-03-17
Summa skulder till kreditinstitut		<u>11 050 000</u>	<u>9 500 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-200 000	
		<u>11 050 000</u>	<u>9 300 000</u>	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Städning entreprenad	3 625	0
Upplupen kostnad El	3 000	0
Upplupen kostnad Värme	30 500	30 273
Upplupen kostnad Vatten	1 615	1 700
Upplupen kostnad Sophämtning	500	0
Upplupen kostnad Extern revisor	0	13 000
Upplupna räntekostnader	10 018	37 000
	49 258	81 973

Stockholm den 2, 3 2009

Vesna Vidicki
Ordförande



Mikael Porselid
Sekreterare



Rami Ali Ibrahim
Kassör



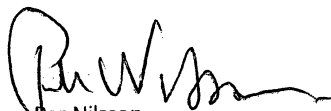
Ida Bendelius
Ledamot



Stephan Fjärem
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2, 4 2009



Per Nilsson
Extern revisor



BAKER TILLY
STOCKHOLM KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Luxlampan 9

Org.nr 769603-5315

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2008. 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 revisionsred 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 felaktigheter. 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 gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 redovisningsred 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 2 april 2009

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of
BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International