



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Luxlampan 9

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Birgitta Marianne Skoglund	Ordförande
Björn Mikael Porselid	Sekreterare
Anette Jansdotter Wanner	Kassör
Erik Joel Dahl	Ledamot
Linda Michaela Elisabeth Wikström	Ledamot

Åsa Margaretha Jakobsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Joel Dahl, Åsa Margaretha Jakobsson, Björn Mikael Porselid, Birgitta Marianne Skoglund och Anette Jansdotter Wanner.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Nilsson Ordinarie Extern Baker Tilly Stint AB

Valberedning

David Burstedt
Erik Eklund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

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.

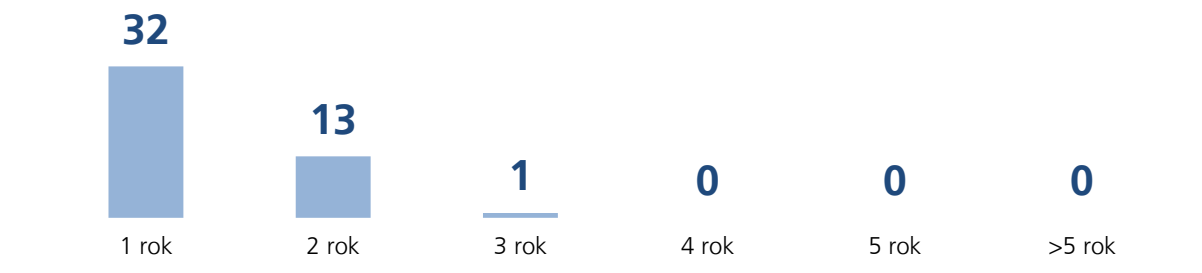
Värdeåret är 1938.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torkskåp	2018	
Byte av armatur på vindar	2016	
Spolning av avloppsstammar	2016	
Renovering el vindskontor o källare	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
Takrenovering	2013	Byte takpannor, målning, montering av snörasskydd o takstegar
Byte av torktuflare	2013	
Renovering takterrass	2013	Målning, omkittning av vindskydd
Extra besiktning av hiss	2013	Kontroll och nödvändiga reparationer
Ventilation	2013	Genomgång och justering av ventilation
Stamventiler	2011	
Byte belysning och armatur i trapphus	2010	
Byte matta i trapphus	2010	
Omputsning av fasad	2008	
Renovering av balkonger	2008	
Omläggning av tak	2008	
Radiator termostater	2005	
Fönsterrenovering	2004	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
Målning av trapphus	2004	
Rörstambyte	2003	Kök badrum till yttre stam
Elstambyte	2003	
Planerat underhåll	År	
Renovering av hisskorg	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

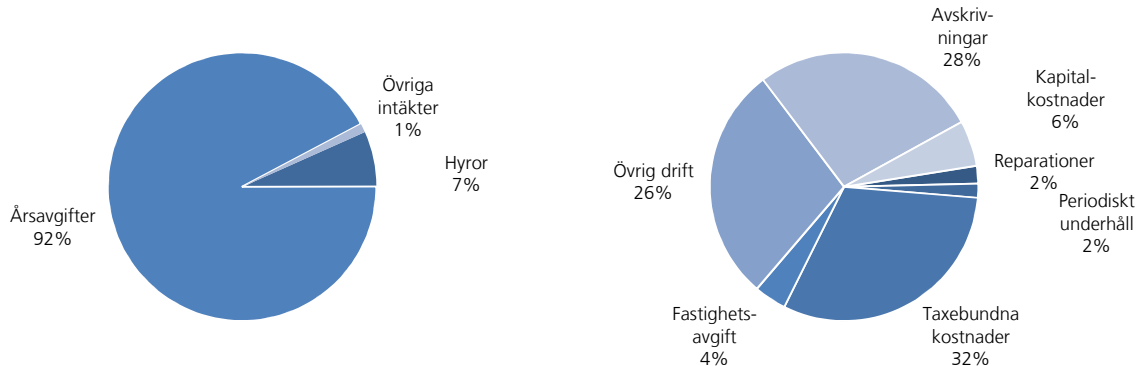
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Föreningen ansluten till Comhem, lägenhetsinnehavaren kan själv teckna avtal med denna leverantör.
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Fastighetsägarna Sverige AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 095 621	811 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 413 204	1 444 656
Finansiella intäkter	150	47
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 457
	1 413 354	1 446 160
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 009 953	973 356
Finansiella kostnader	87 039	168 416
Ökning av kortfristiga fordringar	449	0
Minskning av långfristiga skulder	16 600	12 450
Minskning av kortfristiga skulder	24 142	7 950
	1 138 183	1 162 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 370 792	1 095 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	275 171	283 988

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en Energideklaration genomförts.

Inventering enligt GDPR, EUs nya dataskyddsregler, har genomförts och föreningen hanterar medlemmarnas personuppgifter enligt direktivet för GDPR.

Underhåll av fastigheten har gjorts genom t ex inspektion och nödvändiga reparationer av tak och stuprännor, reparation av stödmuren framför fastigheten samt reparation av diverse brister i trapphuset som orsakats av slitage.

En genomgång, i form av en enkät till bostadsrättshavarna, rörande status på fönster och balkongdörrar har genomförts och åtgärder har vidtagits där behov funnits.

Under hösten genomfördes en inspektion rörande status på vår hiss och offerter togs in för en ev renovering.

Ett av föreningens lån har lagts om vilket inneburit en betydligt lägre räntekostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	766	766	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 101	1 061	1 061	1 055
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 896	3 906	3 913	3 784
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	196	183	188	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	31	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	96	98	95
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	-125	-316	-173
Nettoomsättning (tkr)	1 413	1 425	1 417	1 405

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	379 191	117 600	-9 375	270 966
S:a bundet eget kapital	32 935 691	117 600	-9 375	32 827 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 741 213	-117 600	-116 077	-4 507 536
Årets resultat	-112 021	-112 021	125 452	-125 452
S:a ansamlad förlust	-4 853 234	-229 621	9 375	-4 632 988
S:a eget kapital	28 082 457	-112 021	0	28 194 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 021
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 623 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 600
summa balanserat resultat	-4 853 235

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

26 250
-4 826 985

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 413 204	1 424 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 824
Summa rörelseintäkter		1 413 204	1 444 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-834 866	-795 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 932	-97 216
Personalkostnader	Not 6	-82 155	-80 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 383	-428 383
Summa rörelsekostnader		-1 438 336	-1 401 739
RÖRELSERESULTAT		-25 132	42 917
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 039	-168 416
Summa finansiella poster		-86 889	-168 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 021	-125 452
ÅRETS RESULTAT		-112 021	-125 452

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 577 195	34 001 073
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	4 505
Summa materiella anläggningstillgångar		33 577 195	34 005 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 577 195	34 005 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 371 955	1 096 335
Summa kortfristiga fordringar		1 371 955	1 096 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 371 955	1 096 335
SUMMA TILLGÅNGAR		34 949 150	35 101 913

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 556 500	32 556 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	379 191	270 966
Summa bundet eget kapital		32 935 691	32 827 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 741 213	-4 507 536
Årets resultat		-112 021	-125 452
Summa fritt eget kapital		-4 853 234	-4 632 988
SUMMA EGET KAPITAL		28 082 457	28 194 478
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 614 350	6 630 950
Summa långfristiga skulder		6 614 350	6 630 950
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 600	16 600
Leverantörsskulder		78 424	86 766
Skatteskulder		5 823	5 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	151 496	167 662
Summa kortfristiga skulder		252 343	276 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 949 150	35 101 913

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 304 179	1 304 179
Hyror bostäder	63 860	61 547
Hyror parkering	30 000	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	15 137	30 267
Öresutjämning	29	39
	1 413 204	1 424 832

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	14 620
Övriga intäkter	0	5 204
	0	19 824

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 348	32 880
	Fastighetsskötsel beställning	7 872	11 490
	Snöröjning/sandning	7 450	7 189
	Städning entreprenad	39 563	37 581
	Städning enligt beställning	638	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 677	2 286
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 613
	Hissbesiktning	0	1 559
	Myndighetstillsyn	15 500	0
	Gemensamma utrymmen	944	0
	Gård	6 571	291
	Serviceavtal	11 250	17 139
	Förbrukningsmateriel	2 780	3 912
	Fordon	215	0
		128 808	127 940
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 782	2 538
	Sophantering/återvinning	0	4 214
	Entré/trapphus	0	5 051
	Lås	414	17 205
	VVS	2 352	2 352
	Värmeanläggning/undercentral	5 936	0
	Ventilation	900	12 913
	Elinstallationer	5 824	0
	Hiss	0	2 564
	Tak	2 000	0
	Balkonger/altaner	1 593	1 219
	Mark/gård/utemiljö	2 995	0
	Vattenskada	0	2 117
		33 796	50 173
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	26 250	9 375
		26 250	9 375
	Taxebundna kostnader		
	El	36 030	31 780
	Värme	345 362	321 297
	Vatten	62 446	54 476
	Sophämtning/renhållning	41 623	42 879
		485 461	450 432
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 879	53 459
	Kabel-TV	44 170	43 448
		99 049	96 907
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 502	60 490
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	834 866	795 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	707	648
	Revisionsarvode extern revisor	14 558	16 641
	Föreningskostnader	1 602	2 943
	Styrelseomkostnader	350	1 620
	Fritids- och trivselkostnader	264	121
	Förvaltningsarvode	63 704	61 408
	Administration	1 175	1 630
	Konsultarvode	0	1 828
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 380
		92 932	97 216
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 500	61 500
	Sociala kostnader	19 655	19 323
		82 155	80 823
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
	Inventarier	4 505	4 505
		428 383	428 383

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 811 784	-4 387 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 235 662	-4 811 784
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 577 195	34 001 073
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		39 200 000	39 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
		39 200 000	39 200 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 450	68 450
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 450	68 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 450	-68 450
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 450	-68 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 525	22 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 525	22 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 020	-13 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 505	-4 505
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 525	-18 020
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 505

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 163	714
	Klientmedel hos SBC	1 370 792	1 095 621
		1 371 955	1 096 335

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	270 966	303 540
	Reservering enligt stadgar	117 600	117 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-9 375	-150 174
	Vid årets slut	379 191	270 966

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,800 %	5 000 000	5 000 000	2019-03-29
	Handelsbanken	1,180 %	1 630 950	1 647 550	2020-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 630 950	6 647 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 600	-16 600	
			6 614 350	6 630 950	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 547 950 kr.

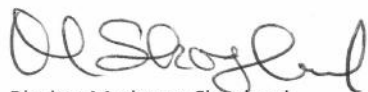
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	32 200	32 200
	Sociala avgifter	10 117	10 100
	Ränta	333	21 789
	Avgifter och hyror	108 846	103 573
		151 496	167 662

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Beslut har fattats att under mars månad 2019 renovera hisskorgens ytskikt och att avakta med en totalrenovering av hissen då hissmaskineriet fungerar utan problem.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19/3 2019



Birgitta Marianne Sköglund
Ordförande



Björn Mikael Porselid
Sekreterare

Anette Jansdotter Wanner
Kassör



Erik Joel Dahl
Ledamot

Linda Michaela Elisabeth Wikström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-04-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.



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 revisionssed 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.

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. Risken 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 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 2018 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 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 revisionsssed 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 den 3 april 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mikael Nilsson", written over a horizontal line.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 304 000	1 304 179	1 304 200
Hyror bostäder	64 000	63 860	61 600
Hyror parkering	39 600	30 000	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	15 137	11 100
Öresutjämning	0	29	0
	1 407 600	1 413 204	1 405 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 000	-33 348	-33 500
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-7 872	-10 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-7 450	-20 000
Städning entreprenad	-40 000	-39 563	-38 000
Städning enligt beställning	0	-638	0
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 677	-2 700
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	0	-3 500
Myndighetstillsyn	0	-15 500	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-944	0
Gård	-3 000	-6 571	-2 000
Serviceavtal	-15 000	-11 250	-11 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 780	-3 000
Fordon	0	-215	0
	-135 000	-128 808	-133 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-110 000	0	-35 000
Tvättstuga	0	-11 782	0
Lås	0	-414	0
VVS	0	-2 352	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 936	0
Ventilation	0	-900	0
Elinstallationer	0	-5 824	0
Tak	0	-2 000	0
Balkonger/altaner	0	-1 593	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 995	0
	-110 000	-33 796	-35 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-26 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-20 000
	0	-26 250	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-36 030	-32 000
Värme	-346 000	-345 362	-335 000
Vatten	-55 000	-62 446	-55 500
Sophämtning/renhållning	50 000	-41 623	-36 500
Grovsopor	0	0	-5 000
	-388 000	-485 461	-464 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-56 000	-54 879	-55 000
Kabel-TV	-46 000	-44 170	-44 000
	-102 000	-99 049	-99 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 000	-61 502	-62 300
	-63 000	-61 502	-62 300

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-1 000	-707	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-14 558	-17 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 602	-3 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-350	-500
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-264	-1 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-63 704	-63 500
Administration	-2 000	-1 175	-3 000
Konsultarvode	0	0	-4 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 490	-5 500
	-97 000	-92 932	-103 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-64 400	-62 500	-61 500
Arbetsgivaravgifter	-20 265	-19 655	-19 000
	-84 665	-82 155	-80 500

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-128 000	-127 020	-127 020
Förbättringar	-297 000	-296 858	-296 858
Inventarier	-5 000	-4 505	-4 505
	-430 000	-428 383	-428 383

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 409 665 **-1 438 336** **-1 426 383**

RÖRELSERESULTAT

-2 065 **-25 132** **-20 683**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	150	0
Låneräntor	-109 000	-87 034	-170 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
	-109 000	-86 889	-170 000

RESULTAT

-111 065 **-112 021** **-190 683**