



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Luxlampan 9

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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

| | |
|------------------------------|---------|
| Karl David Johannes Burstedt | Ledamot |
| Erik Joel Dahl | Ledamot |
| Björn Mikael Porselid | Ledamot |
| Birgitta Marianne Skoglund | Ledamot |
| Anette Jansdotter Wanner | Ledamot |

Åsa Margaretha Jakobsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Nilsson Ordinarie Extern Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Åsa Lagergren
Caroline Svensson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-15. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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.

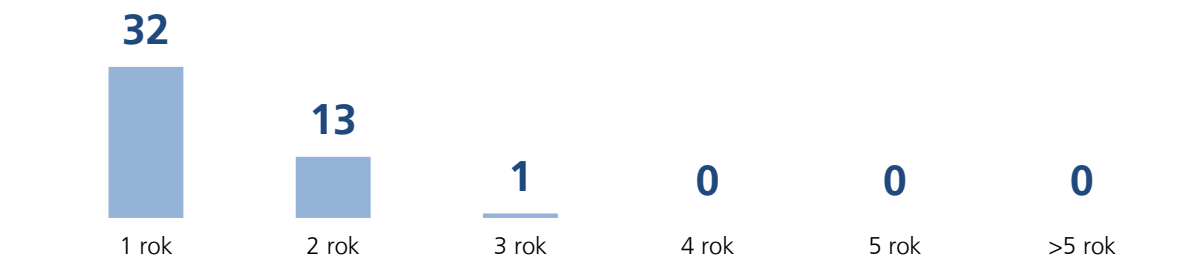
Värdeåret är 1938.

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 |
|---|-------------|--|
| 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

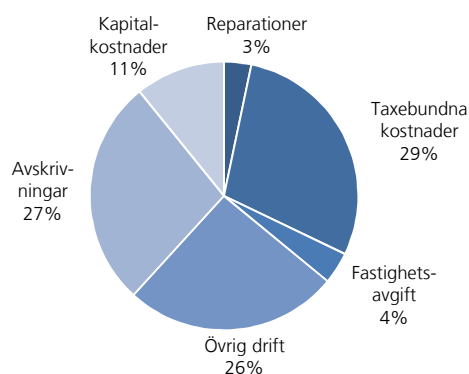
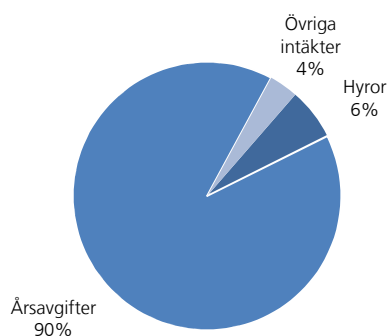
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| 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 |

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 811 633 | 728 998 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 444 656 | 1 416 966 |
| Finansiella intäkter | 47 | 124 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 1 457 | 11 208 |
| | 1 446 160 | 1 428 298 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 973 356 | 1 131 203 |
| Finansiella kostnader | 168 416 | 173 140 |
| Minskning av långfristiga skulder | 12 450 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 7 950 | 41 320 |
| | 1 162 172 | 1 345 664 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 095 621 | 811 633 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 283 988 | 82 634 |

*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 1 315 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 genomförts en OVK och till följd av den en justering av vår ventilation.

Kodlåset och vred i porten till Strålgatan 19 har bytts ut

På grund av stadens byte av leverantör för sophämtningen har styrelsen lagt mycket tid på att hantera grava störningar i hanteringen av föreningens hushållssopor.

Då inte angivna tvätttider respekterats, vilket medfört störningar för boende i föreningen, sattes s.k tidlös in på maskinerna i tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 766 | 766 | 741 | 735 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 061 | 1 061 | 1 055 | 982 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 906 | 3 913 | 3 784 | 3 784 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 16 | 15 | 14 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 183 | 188 | 184 | 168 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 31 | 25 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 96 | 98 | 95 | 122 |
| Soliditet (%) | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -125 | -316 | -173 | -509 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 425 | 1 417 | 1 405 | 1 379 |

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 | 270 966 | 117 600 | -150 174 | 303 540 |
| S:a bundet eget kapital | 32 827 466 | 117 600 | -150 174 | 32 860 040 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 507 536 | -117 600 | -165 463 | -4 224 474 |
| Årets resultat | -125 452 | -125 452 | 315 637 | -315 637 |
| S:a ansamlad förlust | -4 632 988 | -243 052 | 150 174 | -4 540 110 |
| S:a eget kapital | 28 194 478 | -125 452 | 0 | 28 319 930 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -125 452 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 389 937 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -117 600 |
| summa balanserat resultat | -4 632 989 |

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

| |
|-------------------|
| 9 375 |
| -4 623 614 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 424 832 | 1 416 721 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 19 824 | 245 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 444 656 | 1 416 966 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -795 317 | -958 001 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -97 216 | -95 271 |
| Personalkostnader | Not 6 | -80 823 | -77 932 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -428 383 | -428 383 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 401 739 | -1 559 586 |
| RÖRELSERESULTAT | | 42 917 | -142 620 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 47 | 124 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -168 416 | -173 140 |
| Summa finansiella poster | | -168 369 | -173 016 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -125 452 | -315 637 |
| ÅRETS RESULTAT | | -125 452 | -315 637 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 34 001 073 | 34 424 951 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 4 505 | 9 010 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 34 005 578 | 34 433 961 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 34 005 578 | 34 433 961 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 1 443 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 1 096 335 | 812 361 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 096 335 | 813 804 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 096 335 | 813 804 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 35 101 913 | 35 247 765 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 32 556 500 | 32 556 500 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 270 966 | 303 540 |
| Summa bundet eget kapital | | 32 827 466 | 32 860 040 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 507 536 | -4 224 474 |
| Årets resultat | | -125 452 | -315 637 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 632 988 | -4 540 110 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 28 194 478 | 28 319 930 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 6 630 950 | 6 660 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 630 950 | 6 660 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 16 600 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 86 766 | 94 750 |
| Skatteskulder | | 5 457 | 4 451 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 167 662 | 168 634 |
| Summa kortfristiga skulder | | 276 485 | 267 835 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 101 913 | 35 247 765 |

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 | 2017 | 2016 |
|---------------------|--------|--------|
| 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

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 304 179 | 1 304 179 |
| Hyror bostäder | 61 547 | 61 547 |
| Hyror parkering | 28 800 | 28 800 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 30 267 | 22 160 |
| Öresutjämning | 39 | 36 |
| | 1 424 832 | 1 416 721 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|------------|
| Försäkringsersättning | 14 620 | 0 |
| Övriga intäkter | 5 204 | 245 |
| | 19 824 | 245 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 32 880 | 28 700 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 11 490 | 2 071 |
| | Snöröjning/sandning | 7 189 | 16 463 |
| | Städning entreprenad | 37 581 | 37 200 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 2 286 | 2 667 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 13 613 | 0 |
| | Hissbesiktning | 1 559 | 3 627 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 343 |
| | Gård | 291 | 0 |
| | Serviceavtal | 17 139 | 7 566 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 912 | 2 941 |
| | Brandskydd | 0 | 699 |
| | | 127 940 | 102 277 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 29 951 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 1 200 |
| | Tvättstuga | 2 538 | 10 871 |
| | Sophantering/återvinning | 4 214 | 0 |
| | Entré/trapphus | 5 051 | 0 |
| | Lås | 17 205 | 2 164 |
| | VVS | 2 352 | 1 120 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 5 889 |
| | Ventilation | 12 913 | 8 407 |
| | Hiss | 2 564 | 16 516 |
| | Balkonger/altaner | 1 219 | 0 |
| | Vattenskada | 2 117 | 19 439 |
| | | 50 173 | 95 556 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 9 375 | 0 |
| | VVS | 0 | 42 500 |
| | Elinstallationer | 0 | 62 500 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 45 174 |
| | | 9 375 | 150 174 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 31 780 | 28 993 |
| | Värme | 321 297 | 330 947 |
| | Vatten | 54 476 | 54 978 |
| | Sophämtning/renhållning | 42 879 | 35 809 |
| | | 450 432 | 450 727 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 53 459 | 58 241 |
| | Kabel-TV | 43 448 | 42 698 |
| | | 96 907 | 100 939 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 60 490 | 58 328 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 795 317 | 958 001 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 648 | 649 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 641 | 14 625 |
| | Föreningskostnader | 2 943 | 2 468 |
| | Styrelseomkostnader | 1 620 | 180 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 121 | 42 |
| | Förvaltningsarvode | 61 408 | 59 781 |
| | Administration | 1 630 | 945 |
| | Konsultarvode | 1 828 | 6 250 |
| | Föreningsavgifter | 4 997 | 4 950 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 380 | 5 380 |
| | | 97 216 | 95 271 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 61 500 | 59 300 |
| | Sociala kostnader | 19 323 | 18 632 |
| | | 80 823 | 77 932 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 127 020 | 127 020 |
| | Förbättringar | 296 858 | 296 858 |
| | Inventarier | 4 505 | 4 505 |
| | | 428 383 | 428 383 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | 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 | -4 387 906 | -3 964 028 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -423 878 | -423 878 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 811 784 | -4 387 906 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 34 001 073 | 34 424 951 |
| | 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 OCH INVENTARIER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | 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 | | -81 965 | -77 460 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | | -4 505 | -4 505 |
| | Utrangering/försäljning | | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | | -86 470 | -81 965 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | | 4 505 | 9 010 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | | 714 | 728 |
| | Klientmedel hos SBC | | 1 095 621 | 811 633 |
| | | | 1 096 335 | 812 361 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | | 303 540 | 185 940 |
| | Reservering enligt stadgar | | 117 600 | 117 600 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -150 174 | 0 |
| | Vid årets slut | | 270 966 | 303 540 |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Handelsbanken | 2,960 % | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | Handelsbanken | 1,180 % | 1 647 550 | 1 660 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 6 647 550 | 6 660 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -16 600 | 0 |
| | | | 6 630 950 | 6 660 000 |
| | | | | Villkors- ändringsdag |
| | | | | 2018-03-30 |
| | | | | 2020-03-30 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 564 550 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 17 200 000 | 17 200 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 32 200 | 32 200 |
| | Sociala avgifter | 10 100 | 10 100 |
| | Ränta | 21 789 | 21 854 |
| | Avgifter och hyror | 103 573 | 104 480 |
| | | 167 662 | 168 634 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 3 2018



Karl David Johannes Burstedt
Ledamot




Erik Joel Dahl
Ledamot



Björn Mikael Porselid
Ledamot

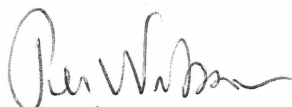


Birgitta Marianne Skoglund
Ledamot



Anette Jansdotter Wanner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018



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 2017. 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 2017 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 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.

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 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. 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 2017 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.



BAKER TILLY
STINT AB

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.



A partner firm of
BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International



BAKER TILLY
STINT AB

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 2018- 04-05

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Budget

| BUDGET | Budget 2018 | Utfall 2017 | Budget 2017 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | 30 267 | 11 100 |
| Öresutjämning | 0 | 39 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 14 620 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 5 204 | 0 |
| | 1 405 700 | 1 444 656 | 1 405 700 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -33 500 | -32 880 | -31 900 |
| Fastighetsskötsel beställning | -10 000 | -11 490 | -5 000 |
| Snöröjning/sandning | -20 000 | -7 189 | -20 000 |
| Städning entreprenad | -38 000 | -37 581 | -37 900 |
| Mattvätt/Hyrmattor | -2 700 | -2 286 | -2 700 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | -10 000 | -13 613 | -35 000 |
| Hissbesiktning | -3 500 | -1 559 | -3 000 |
| Gård | -2 000 | -291 | -2 000 |
| Serviceavtal | -11 000 | -17 139 | -7 600 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -3 912 | -3 000 |
| | -133 700 | -127 940 | -148 100 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -35 000 | 0 | -35 000 |
| Tvättstuga | 0 | -2 538 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 0 | -4 214 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -5 051 | 0 |
| Lås | 0 | -17 205 | 0 |
| VVS | 0 | -2 352 | 0 |
| Ventilation | 0 | -12 913 | 0 |
| Hiss | 0 | -2 564 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -1 219 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -2 117 | 0 |
| | -35 000 | -50 173 | -35 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | 0 | -30 000 |
| Tvättstuga | 0 | -9 375 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | -20 000 | 0 | 0 |
| | -20 000 | -9 375 | -30 000 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -32 000 | -31 780 | -27 500 |
| Värme | -335 000 | -321 297 | -341 500 |
| Vatten | -55 500 | -54 476 | -46 100 |
| Sophämtning/renhållning | -36 500 | -42 879 | -34 900 |
| Grovsopor | -5 000 | 0 | -7 000 |
| | -464 000 | -450 432 | -457 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -55 000 | -53 459 | -58 200 |
| Kabel-TV | -44 000 | -43 448 | -43 300 |
| | -99 000 | -96 907 | -101 500 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -62 300 | -60 490 | -58 364 |
| | -62 300 | -60 490 | -58 364 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -1 000 | -648 | -1 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -17 000 | -16 641 | -14 900 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -2 943 | -3 700 |
| Styrelseomkostnader | -500 | -1 620 | -500 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -121 | -5 000 |
| Förvaltningsarvode | -63 500 | -61 408 | -61 900 |
| Administration | -3 000 | -1 630 | -3 000 |
| Konsultarvode | -4 000 | -1 828 | 0 |
| Föreningsavgifter | -5 000 | -4 997 | -5 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 500 | -5 380 | -5 400 |
| | -103 500 | -97 216 | -100 400 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -61 500 | -61 500 | -44 800 |
| Arbetsgivaravgifter | -19 000 | -19 323 | -14 100 |
| | -80 500 | -80 823 | -58 900 |
| 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 | -1 426 383 | -1 401 739 | -1 417 647 |
| RÖRELSERESULTAT | -20 683 | 42 917 | -11 947 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 600 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 44 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 3 | 0 |
| Låneräntor | -170 000 | -168 400 | -171 200 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -16 | 0 |
| | -170 000 | -168 369 | -170 600 |
| RESULTAT | -190 683 | -125 452 | -182 547 |