

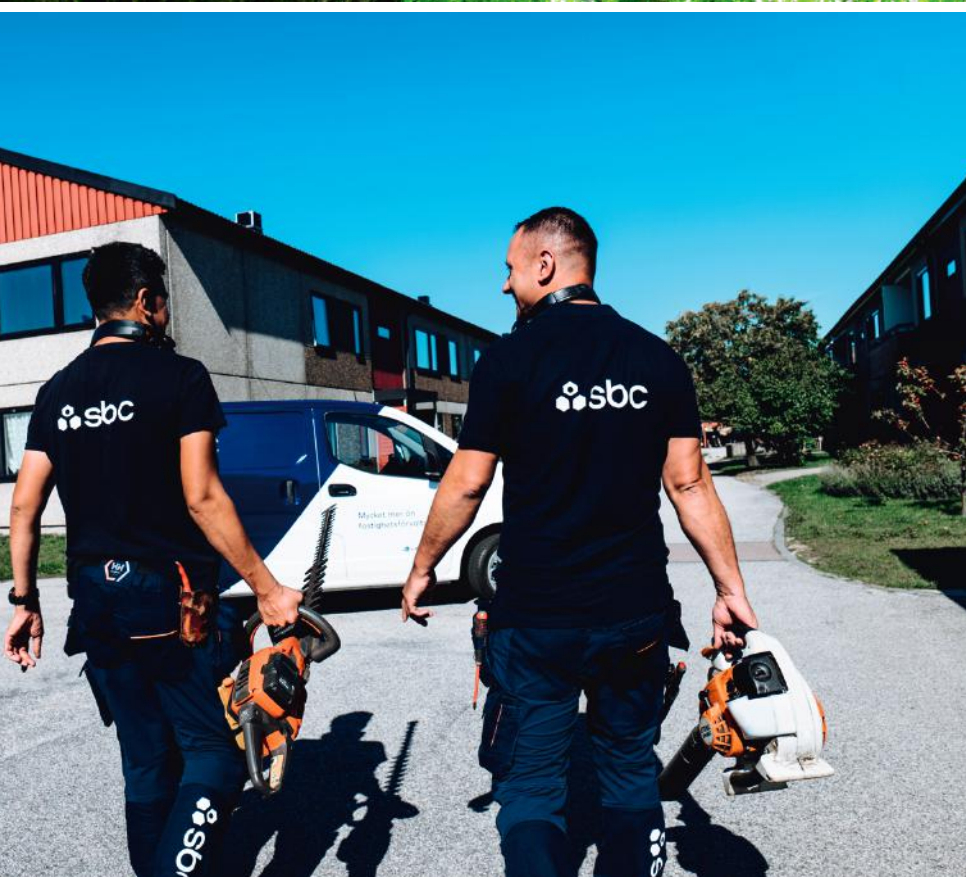
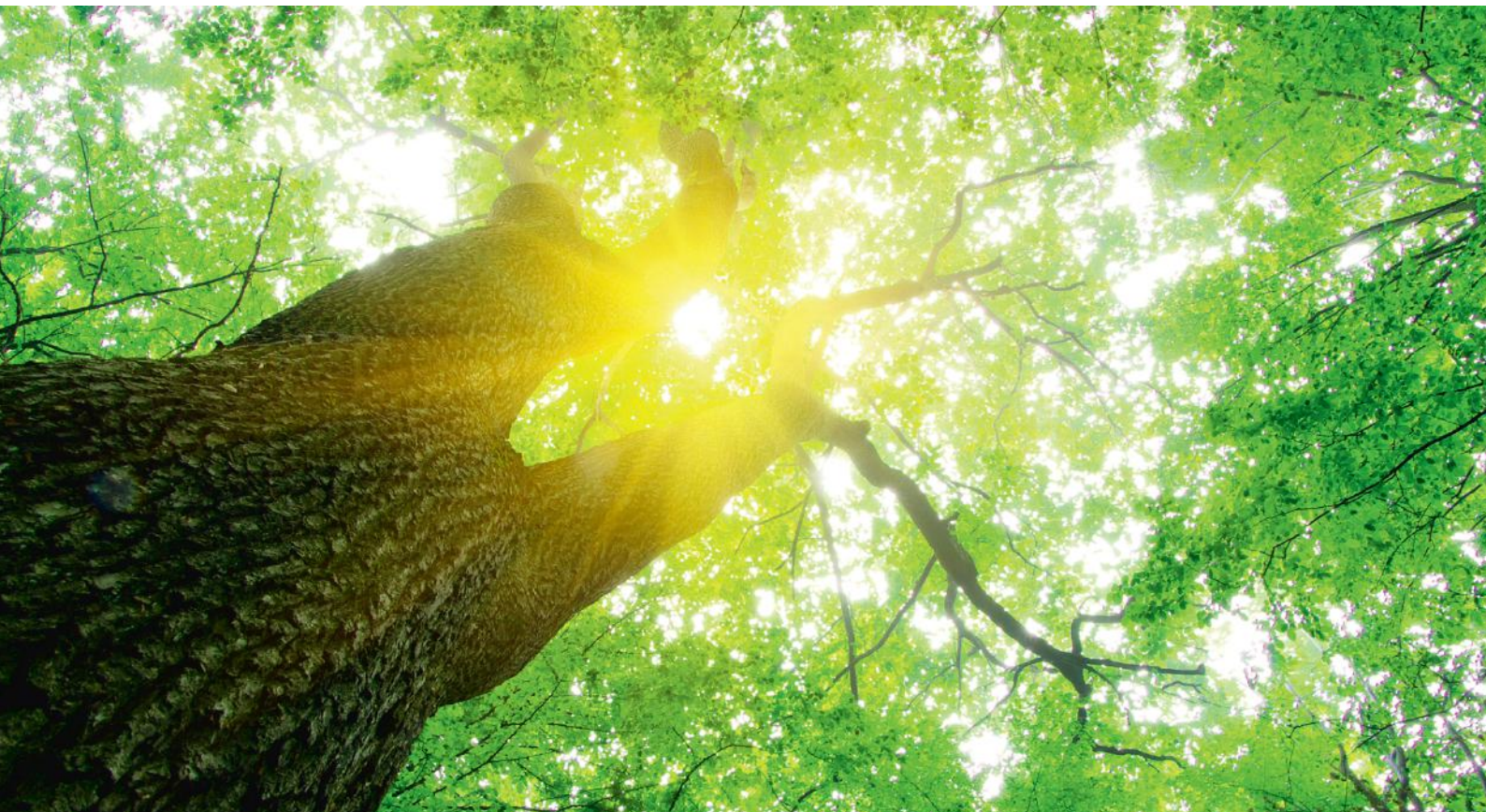


2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Luxlampan 9



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björn Mikael Porselid	Ordförande
Erik Joel Dahl	Ledamot
Erik Eklund	Ledamot
Gustav Daniel Franzén	Ledamot
Birgitta Marianne Skoglund	Ledamot
Linda Michaela Elisabeth Wikström	Ledamot

Linda Therése Segersten Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Nilsson Ordinarie Extern Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Johanna Abenius
Kajsa Fernström Nåtby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

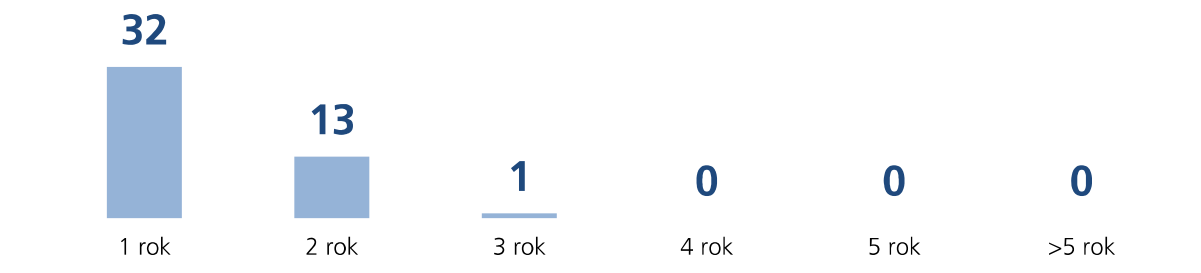
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 760 m², varav 1 760 m² utgör boyta.

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 av hissorg	2019	
Byte av torkskåp	2018	
Spolning av avloppsstammar	2016	
Renovering el vindskontor o källare	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
Ommålning fönster	2013 - 2014	Målning utsida av fönster och balkongdörrar
Ventilation	2013	Genomgång och justering av ventilation
Extra besiktning av hiss	2013	Kontroll och nödvändiga reparationer
Byte av torktumlare	2013	
Renovering takterass	2013	Målning, omkittning av vindskydd
Renovering av tak	2013	Byte takpannor, målning, montering av snörasskydd o takstegar
Stamventiler	2011	
Byte matta i trapphus	2010	
Byte belysning och armatur i trapphus	2010	
Renovering av balkonger	2008	
Omläggning av tak	2008	
Omputsning av fasad	2008	
Radiator termostater	2005	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
Renovering av fönster	2004	
Målning av trapphus	2004	
Byte av rörstam	2003	Kök badrum till yttre stam
Byte av elstam	2003	
Planerat underhåll	År	
Översyn av fönster, ommålning eller renovering	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

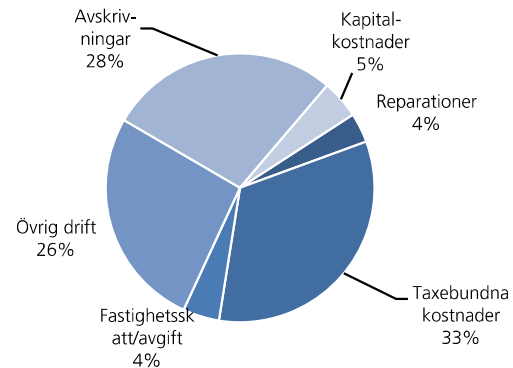
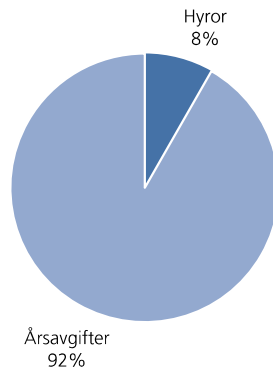
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Föreningen ansluten till Com Hem, medlem kan själv teckna avtal.
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 877 607	1 592 491
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 426 807	1 445 023
Finansiella intäkter	520	20
Minskning kortfristiga fordringar	394	0
	1 427 721	1 445 043
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 032 914	1 040 319
Finansiella kostnader	70 873	77 806
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 194
Minskning av långfristiga skulder	61 268	34 701
Minskning av kortfristiga skulder	5 925	4 907
	1 170 980	1 159 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 134 349	1 877 607
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	256 741	285 116

*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 1 459 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	768	766	766
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 345	1 306	1 113	1 101
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 837	3 873	3 894	3 896
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	201	193	204	196
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	29	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	44	37	49
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-100	-97	-206	-112
Nettoomsättning (tkr)	1 425	1 434	1 429	1 413

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	546 780	123 000	-35 036	458 816
S:a bundet eget kapital	33 103 280	123 000	-35 036	33 015 316
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 323 370	-123 000	-61 924	-5 138 446
Årets resultat	-100 337	-100 337	96 960	-96 960
S:a ansamlad förlust	-5 423 708	-223 337	35 036	-5 235 406
S:a eget kapital	27 679 572	-100 337	0	27 779 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-100 337
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 200 370
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
summa balanserat resultat	-5 423 707

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 423 707
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 424 843	1 434 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 964	10 621
Summa rörelseintäkter		1 426 807	1 445 023

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-862 235	-859 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 971	-92 765
Personalkostnader	Not 6	-87 708	-87 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 878	-423 878
Summa rörelsekostnader		-1 456 792	-1 464 197

RÖRELSERESULTAT**-29 985** **-19 174****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		520	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 873	-77 806
Summa finansiella poster		-70 353	-77 786

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-100 337** **-96 960****ÅRETS RESULTAT****-100 337** **-96 960**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	32 305 561	32 729 439
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 305 561	32 729 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 305 561	32 729 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 464
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 137 124	1 878 312
Summa kortfristiga fordringar		2 137 124	1 880 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 137 124	1 880 776
SUMMA TILLGÅNGAR		34 442 685	34 610 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 556 500	32 556 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	546 780	458 816
Summa bundet eget kapital		33 103 280	33 015 316
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 323 370	-5 138 446
Årets resultat		-100 337	-96 960
Summa ansamlad förlust		-5 423 708	-5 235 406
SUMMA EGET KAPITAL		27 679 572	27 779 910
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 547 063	1 598 331
Summa långfristiga skulder		3 547 063	1 598 331
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 983 768	4 993 768
Leverantörsskulder		61 868	65 066
Skatteskulder		5 107	3 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 307	169 414
Summa kortfristiga skulder		3 216 050	5 231 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 442 685	34 610 216

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 300 272	1 306 642
Hyror bostäder	78 000	75 723
Hyror parkering	39 209	39 600
Avgift andrahandsuthyrning	7 338	12 410
Öresutjämning	25	27
	1 424 843	1 434 402

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	10 120
Övriga intäkter	1 964	501
	1 964	10 621

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 218	33 779
	Fastighetsskötsel beställning	8 672	13 799
	Snöröjning/sandning	1 673	0
	Städning entreprenad	45 169	43 033
	Städning enligt beställning	4 081	6 407
	Mattvätt/Hyrmattor	2 520	2 738
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Gemensamma utrymmen	0	371
	Sophantering	14 125	0
	Serviceavtal	2 826	5 889
	Förbrukningsmateriel	2 743	1 657
	Störningsjour och larm	2 528	0
		123 471	109 562
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 238
	Tvättstuga	9 074	0
	Entré/trapphus	8 310	0
	Lås	2 142	0
	VVS	6 579	16 280
	Ventilation	0	10 593
	Elinstallationer	3 425	2 199
	Hiss	4 544	7 897
	Tak	20 499	0
		54 573	47 207
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	35 036
		0	35 036
	Taxebundna kostnader		
	El	36 979	33 444
	Värme	353 217	340 471
	Vatten	67 485	63 270
	Sophämtning/renhållning	48 052	40 981
		505 733	478 166
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 398	62 919
	Självrisk	0	15 000
	Kabel-TV	46 946	46 146
		111 344	124 065
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 114	65 734
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	862 235	859 770
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 511
	Föreningskostnader	450	1 438
	Styrelseomkostnader	380	0
	Förvaltningsarvode	56 054	66 728
	Administration	1 230	378
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		82 971	92 765

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 800	66 800
	Sociala kostnader	20 908	20 984
		87 708	87 784
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
		423 878	423 878
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 083 418	-5 659 540
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 507 296	-6 083 418
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 305 561	32 729 439
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		52 600 000	52 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 600 000	52 600 000
		52 600 000	52 600 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-22 525	-22 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 525	-22 525
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	705	705
	Klientmedel hos SBC	1 083 845	1 877 607
	Fordringar kreditfakturor	2 070	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		2 137 124	1 878 312
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	458 816	475 941
	Reservering enligt stadgar	123 000	123 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 036	-140 125
	Vid årets slut	546 780	458 816

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,320 %	1 598 331	1 614 599	2023-03-30
Handelsbanken	1,000 %	2 947 500	2 977 500	2022-03-30
Handelsbanken	0,900 %	1 985 000	2 000 000	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 530 831	6 592 099	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 983 768	-4 993 768	
		3 547 063	1 598 331	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 199 491 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	30 800	32 200
Sociala avgifter	9 600	10 117
Ränta	164	165
Avgifter och hyror	124 743	126 932
	165 307	169 414

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Översyn av fönster, ommålning eller renovering.
- Målning av trappträcken och hisspaneler.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Björn Mikael Porselid
Ordförande

Erik Joel Dahl
Ledamot

Erik Eklund
Ledamot

Gustav Daniel Franzén
Ledamot

Birgitta Marianne Skoglund
Ledamot

Linda Michaela Elisabeth Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael 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 2021.

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 2021-12-31 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.

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 misstag.

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.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2021 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 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 revisionsssed 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 23 maj 2022



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 304 000	1 300 272	1 304 000
Hyror bostäder	78 000	78 000	78 000
Hyror parkering	48 600	39 209	39 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 338	0
Öresutjämning	0	25	0
Övriga intäkter	0	1 964	0
	1 430 600	1 426 807	1 421 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 000	-37 218	-37 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-8 672	-50 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-1 673	-21 000
Städning entreprenad	-47 000	-45 169	-45 000
Städning enligt beställning	-4 000	-4 081	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 520	-3 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 916	-4 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sopphantering	0	-14 125	0
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-2 826	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 743	-3 000
Störningsjour och larm	0	-2 528	0
Brandskydd	0	0	-1 000
	-140 000	-123 471	-178 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 000	0	0
Tvättstuga	0	-9 074	0
Entré/trapphus	-127 000	-8 310	-35 000
Lås	0	-2 142	0
VVS	0	-6 579	0
Elinstallationer	0	-3 425	0
Hiss	0	-4 544	0
Tak	0	-20 499	0
	-172 000	-54 573	-35 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-1 100 000	0	-900 000
	-1 100 000	0	-900 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-36 979	-40 000
Värme	-360 000	-353 217	-355 000
Vatten	-64 000	-67 485	-51 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-48 052	-33 000
	-502 000	-505 733	-479 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-64 398	-58 000
Kabel-TV	-49 000	-46 946	-47 000
	-115 000	-111 344	-105 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-67 114	-64 000
	-64 000	-67 114	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 625	-16 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-380	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-56 054	-59 000
Administration	-1 000	-1 230	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 770	-6 000
	-100 000	-82 971	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-71 000	-66 800	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 908	-21 000
	-92 000	-87 708	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-128 000	-127 020	-128 000
Förbättringar	-297 000	-296 858	-297 000
	-425 000	-423 878	-425 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 710 000	-1 456 792	-2 362 000
RÖRELSERESULTAT	-1 279 400	-29 985	-941 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	503	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-80 000	-70 873	-70 000
	-80 000	-70 353	-70 000
RESULTAT	-1 359 400	-100 337	-1 011 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se