

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 2014-09-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

### Styrelsen

Birgitta Marianne Skoglund	Ordförande	
Björn Mikael Porselid	Sekreterare	
Jan Petter Linderborg	Kassör	
Linda Therése Segersten	Fastighetsansvarig	Avgår
Johannes Linder	Ledamot	Avgår
Åsa Margaretha Jakobsson	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Margaretha Jakobsson, Johannes Linder, Björn Mikael Porselid, Linda Therése Segersten och Birgitta Marianne Skoglund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Per Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
-------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Isabelle Lindell Scheutz	
Linda Wikström	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2014-07-01. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luxlampan 9	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

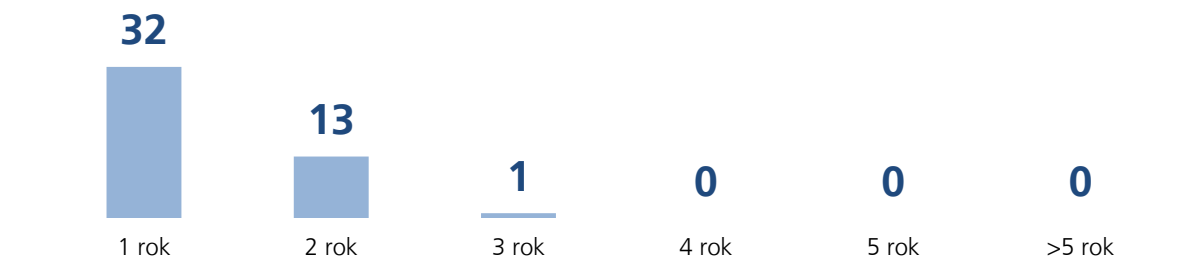
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 818 m<sup>2</sup>, varav 1 818 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Takreovering	2013	Byte takpannor, målning, montering av snörasskydd o takstegar
Byte av torktumlare	2013	
Renovering takterass	2013	Målning, omkittning av vindskydd
Extra besiktning av hiss	2013	Kontroll och nödvändiga reparationer
Stamventiler	2011	
Byte belysning och armatur i trapphus	2010	
Byte matta i trapphus	2010	
Renovering av balkonger	2008	
Omläggning av tak	2008	
Omputsning av fasad	2008	
Radiator termostater	2005	
Målning av trapphus	2004	
Tvättstuga	2004	Nya maskiner, ommålning
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

### Föreningens ekonomi

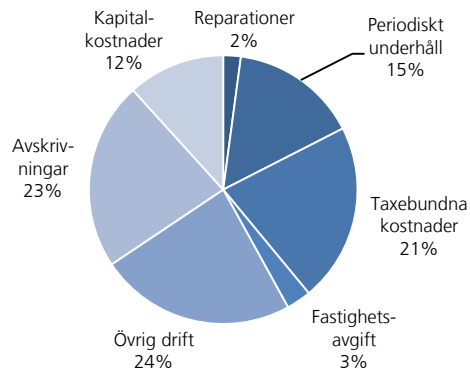
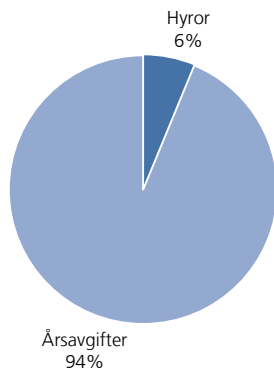
Då vi våren 2014 omvandlade en av våra hyresrätter till bostadsrätt kunde vi minska föreningens lån med 3 240 000.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>468 624</b>	<b>643 435</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	1 379 772	1 435 839
Finansiella intäkter	779	700
Minskning korta fordringar	40 096	4 239
Lägenhetsupplåtelser	3 300 000	0
Ökning av korta skulder	0	35 328
	<b>4 720 647</b>	<b>1 476 105</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 240 009	1 138 038
Finansiella kostnader	221 117	269 603
Investeringar i fastigheten	-120 750	120 750
Inköp av inventarier	0	22 525
Minskning av föreningens lån	3 240 000	100 000
Minskning av korta skulder	59 056	0
	<b>4 639 431</b>	<b>1 650 916</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>549 840</b>	<b>468 624</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>81 216</b>	<b>-174 811</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

I mars fick vi en ny medlem i föreningen då lägenhet 13 omvandlades från hyresrätt till bostadsrätt och det innebär att vi nu bara har en lägenhet med hyresrätt kvar i föreningen.

I samband med vår föreningsstämma beslutades om en stadgeändring som innebär att vi nu har rätt att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Målningen av fönster och balkongdörrar i föreningen avslutades under våren och golvet i tvättstugan samt taket innanför porten till Strålgatan 19 renoverades under hösten.

Vår terrass utrustades med nya möbler och våra ekar beskars.

Säkerhetsdörrar monterades in i de utrymmen i huset som föreningen ansvarar för men ett antal bostadsrättshavare passade också på att byta ut sin ytterdörr mot en säkerhetsdörr.

Brandsyn genomfördes under hösten och då framkom att den röklucka vi har inte fungerade tillfredställande. Vi genomförde även en kontroll över tillgången på brandvarnare i lägenheterna.

Stockholms Stad Miljöförvaltning genomförde en s.k. egenkontroll i föreningen.

Inför snösäsongen gjordes en kontroll av vårt tak och vi förnyade vårt snöskottningsavtal.

Under året gjordes även en omfattande utvärdering av de leverantörer vi anlitar i föreningen.

### Händelser efter året

Under våren 2015 kommer en ny röklucka att monteras och vi kommer då att uppdatera våra brandsynrutiner. Brandvarnare kommer att införskaffas till de lägenheter som vid inventeringen saknade sådana.

Porten till Luxgatan 22 samt dörren till cykelrummet kommer att renoveras.

Då det vid kraftigt regn kommer in vatten i kryppgrunden under suterrängvåningen kommer ett gjutningsarbete att utföras för att om möjligt eliminera detta problem vid framtida slagregn.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 61 st

Förändring från föregående år: 0 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	735	741	741	733
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	982	953	905	1 038
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 784	5 817	5 875	6 063
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	16	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	168	200	198	176
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	25	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	148	216	238
Soliditet (%)	80	72	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-509	-332	-240	-321
Nettoomsättning (tkr)	1 379	1 398	1 395	1 390

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 818 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-508 958
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 511 919
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-101 400</u>
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-4 122 277</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>290 060</u>
<b>-3 832 217</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 379 310	1 397 754
Övriga rörelseintäkter	Not 2	462	38 085
		<b>1 379 772</b>	<b>1 435 839</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-443 004	-359 485
Driftkostnader	Not 4	-582 174	-610 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 378	-108 027
Personalkostnader	Not 6	-60 453	-60 453
Avskrivningar	Not 7	-428 383	-360 468
		<b>-1 668 392</b>	<b>-1 498 505</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-288 620</b>	<b>-62 667</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		779	700
Räntekostnader		-221 117	-269 603
		<b>-220 338</b>	<b>-268 903</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-508 958</b>	<b>-331 570</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 8 35 272 707	35 696 585
Pågående byggnation	Not 9 0	120 750
Maskiner och inventarier	Not 10 18 020	22 525
	<b>35 290 727</b>	<b>35 839 860</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 290 727</b>	<b>35 839 860</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
SBC Klientmedel i SHB	549 840	0
Övriga fordringar	3	0
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11 0	40 095
	<b>549 843</b>	<b>40 099</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	0	468 624
	<b>0</b>	<b>468 624</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>549 843</b>	<b>508 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 840 570</b>	<b>36 348 583</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		32 556 500	29 256 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	374 600	400 200
		<b>32 931 100</b>	<b>29 656 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-3 613 319	-3 307 349
Årets resultat		-508 958	-331 570
		<b>-4 122 277</b>	<b>-3 638 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 808 823</b>	<b>26 017 781</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 660 000	9 900 000
		<b>6 660 000</b>	<b>9 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		61 986	58 740
Skatteskulder		112 308	118 450
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	197 452	253 612
		<b>371 746</b>	<b>430 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 840 570</b>	<b>36 348 583</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	17 200 000	17 200 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	200 år
Fastighetsrehabilitering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 293 547	1 261 654
	Hyror bostäder	56 963	110 500
	Hyror parkering	28 800	23 200
	Hyror garage	0	2 400
		<b>1 379 310</b>	<b>1 397 754</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	30	25
	Övriga intäkter	432	38 060
		<b>462</b>	<b>38 085</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	30 000	21 420
	Fastighetskötsel beställning	5 119	0
	Snöröjning/sandning	6 469	26 028
	Städning entreprenad	37 578	36 090
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 463
	Hissbesiktning	1 443	2 839
	Myndighetstillsyn	5 610	0
	Gemensamma utrymmen	337	692
	Garage	0	101
	Gård	17 383	1 103
	Serviceavtal	8 306	2 700
	Förbrukningsmateriel	1 246	4 324
	Fordon	351	0
		<b>113 842</b>	<b>97 760</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 525	0
	Brf Lägenheter	10 376	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 213
	Tvättstuga	16 430	1 481
	Entré/trapphus	3 913	2 629
	Lås	568	1 588
	Installationer	0	488
	VVS	0	10 818
	Ventilation	976	58 498
	Elinstallationer	2 639	875
	Hiss	0	13 963
	Tak	1 675	2 295
	Balkonger/altaner	0	8 306
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 571
		<b>39 102</b>	<b>134 725</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	127 000
	Entré/trapphus	49 560	0
	Fönster	240 500	0
		<b>290 060</b>	<b>127 000</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>443 004</b>	<b>359 485</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 966	33 096
	Värme	304 519	363 819
	Vatten	38 653	41 681
	Sophämtning/renhållning	38 776	39 013
	Grovsopor	0	4 953
		<b>407 914</b>	<b>482 562</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 856	31 688
	Kabel-TV	51 422	40 163
		<b>118 278</b>	<b>71 851</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 982</b>	<b>55 660</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>582 174</b>	<b>610 073</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	972	648
	Revisionsarvode extern revisor	260	13 125
	Föreningskostnader	2 299	3 632
	Styrelseomkostnader	2 500	3 010
	Fritids och Trivselkostnader	544	611
	Förvaltningsarvode	68 084	66 474
	Administration	3 344	4 576
	Korttidsinventarier	665	5 813
	Konsultarvode	60 000	0
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 760	5 130
		<b>154 378</b>	<b>108 027</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 000	46 000
	Sociala kostnader	14 453	14 453
		<b>60 453</b>	<b>60 453</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	127 020	63 510
	Förbättringar	296 858	296 958
	Inventarier	4 505	0
		<b>428 383</b>	<b>360 468</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 812 857	38 812 857
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 812 857</b>	<b>38 812 857</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 116 272	-2 755 805
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-360 468
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 540 150</b>	<b>-3 116 272</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 272 707</b>	<b>35 696 585</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 800 000	33 800 000
		<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	120 750
		<b>0</b>	<b>120 750</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	90 975	68 450
	Nyanskaffningar	0	22 525
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 975</b>	<b>90 975</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-68 450	-68 450
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 505	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-72 955</b>	<b>-68 450</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 020</b>	<b>22 525</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	25 779
	Kabel-TV	0	10 260
	Tele och datakommunikation	0	464
	Vattenkostnad	0	3 592
		<b>0</b>	<b>40 095</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 968 224	974 260	0	26 993 964
Upplåtelseavgifter	4 588 276	2 325 740	0	2 262 536
Fond för yttre underhåll	374 600	101 400	-127 000	400 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 931 100</b>	<b>3 401 400</b>	<b>-127 000</b>	<b>29 656 700</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 613 319	-101 400	-204 570	-3 307 349
Årets resultat	-508 958	-508 958	331 570	-331 570
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 122 277</b>	<b>-610 358</b>	<b>127 000</b>	<b>-3 638 919</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>28 808 823</b>	<b>2 791 042</b>	<b>0</b>	<b>26 017 781</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	400 200	298 800
Reservering enligt stadgar	101 400	101 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>374 600</b>	<b>400 200</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,960 %	5 000 000	9 900 000	2018-03-30
Handelsbanken	2,520 %	1 660 000	0	2015-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 660 000</b>	<b>9 900 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>6 660 000</b>	<b>9 900 000</b>	

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	4 547
	Värme	0	36 461
	Sophämtning	0	491
	Extern revisor	0	13 500
	Arvoden	46 000	46 000
	Sociala avgifter	14 453	14 453
	Ränta	27 948	40 053
	Avgifter och hyror	109 051	98 107
		<b>197 452</b>	<b>253 612</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 30/4 2015



Birgitta Marianne Skoglund  
Ordförande



Björn Mikael Porselid  
Sekreterare



Jan Petter Linderborg  
Kassör



Linda Therése Segersten  
Fastighetsansvarig



Johannes Linder  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015



Per Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxlampan 9

Org.nr 769603-5315

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2014-12-31 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.



A partner firm of

BAKER TILLY  
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Luxlampan 9, Org.nr 769603-5315







## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015- 05-02

Per Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 332 979	1 293 547	1 325 300
Hyror bostäder	56 964	56 963	56 964
Hyror parkering	28 800	28 800	28 800
Öresutjämning	0	30	0
Övriga intäkter	0	432	0
	<b>1 418 743</b>	<b>1 379 772</b>	<b>1 411 064</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 600	-30 000	-24 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-5 119	-2 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-6 469	-20 000
Städning entreprenad	-37 900	-37 578	-37 200
Hissbesiktning	-3 000	-1 443	-1 500
Myndighetstillsyn	0	-5 610	0
Gemensamma utrymmen	0	-337	0
Gård	-2 000	-17 383	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-8 306	-6 980
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 246	-3 000
Fordon	0	-351	0
	<b>-101 500</b>	<b>-113 842</b>	<b>-96 680</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	-2 525	-70 000
Brf Lägenheter	0	-10 376	0
Tvättstuga	-10 000	-16 430	0
Entré/trapphus	-5 000	-3 913	0
Lås	0	-568	0
Ventilation	0	-976	0
Elinstallationer	0	-2 639	0
Tak	0	-1 675	0
	<b>-85 000</b>	<b>-39 102</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-40 000	0	-150 000
Entré/trapphus	0	-49 560	0
Fönster	0	-240 500	0
	<b>-40 000</b>	<b>-290 060</b>	<b>-150 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-33 800	-25 966	-30 500
Värme	-371 100	-304 519	-350 000
Vatten	-42 500	-38 653	-45 600
Sophämtning/renhållning	-39 800	-38 776	-34 300
Grovsopor	-5 000	0	0
	<b>-492 200</b>	<b>-407 914</b>	<b>-460 400</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-41 100	-66 856	-34 372
Kabel-TV	-41 900	-51 422	-40 200
	<b>-83 000</b>	<b>-118 278</b>	<b>-74 572</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 955	-55 982	-55 955
	<b>-55 955</b>	<b>-55 982</b>	<b>-55 955</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	-500	-972	-500
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-260	-13 600
Föreningskostnader	-3 700	-2 299	-2 000
Styrelseomkostnader	-500	-2 500	-500
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-544	-5 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-68 084	-67 200
Administration	-3 000	-3 344	-2 000
Korttidsinventarier	0	-665	0
Konsultarvode	0	-60 000	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-10 760	-5 130
	<b>-106 100</b>	<b>-154 378</b>	<b>-100 930</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-46 000	-46 000	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-14 500	-14 453	-14 500
	<b>-60 500</b>	<b>-60 453</b>	<b>-60 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-63 510	-127 020	-63 510
Förbättringar	-296 858	-296 858	-297 158
Inventarier	-4 505	-4 505	0
	<b>-364 873</b>	<b>-428 383</b>	<b>-360 668</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 389 128</b>	<b>-1 668 392</b>	<b>-1 429 705</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>29 615</b>	<b>-288 620</b>	<b>-18 641</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	600	699	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	77	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-190 000	-219 684	-200 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 433	0
	<b>-189 400</b>	<b>-220 338</b>	<b>-199 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-159 785</b>	<b>-508 958</b>	<b>-218 041</b>