

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luxlampan 9	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

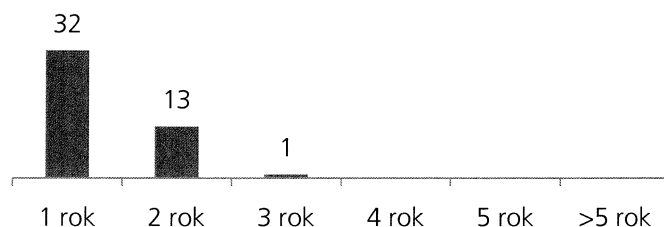
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 818 kvadratmeter, varav 1 818 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamventiler	2011	
Byte matta i trapphus	2010	
Byte belysning och armatur 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	
Elstambyte	2003	
Rörstambyte	2003	Kök badrum till yttre stam

Förvaltning

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	Föreningen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 44 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johannes Linder	Ledamot
Birgitta Marianne Skoglund	Ledamot
Ulrika Anna Maria Eriksson	Ledamot
Björn Mikael Porselid	Ledamot
Maria Elisabet Malm	Ledamot

Åsa Margaretha Jakobsson	Suppleant
Jenny Erika Strålin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Mikael Porselid, Maria Elisabet Malm, Jenny Erika Strålin och Ulrika Anna Maria Eriksson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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



Valberedning

Cecilia Jädert
Lina Hermond

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts. I samband med genomförd OVK, upptäcktes att delar av våra ventilationskanaler var förstörda. Detta åtgärdades under 2012. Ny OVK kommer att genomföras februari 2013.

Vi har tecknat ett abonnemangsavtal om snöskottning av fastighetens tak.

Brandsäkerheten i fastigheten har setts över och vi har installerat brandsläckare och brandvarnare.

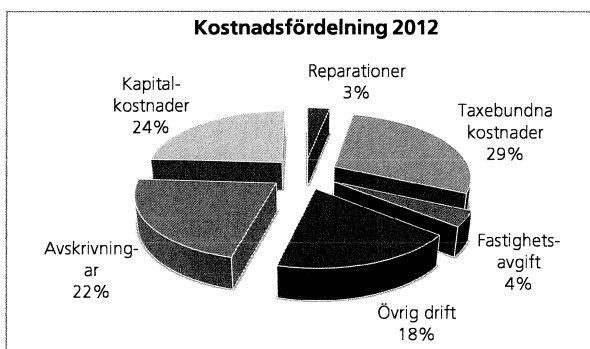
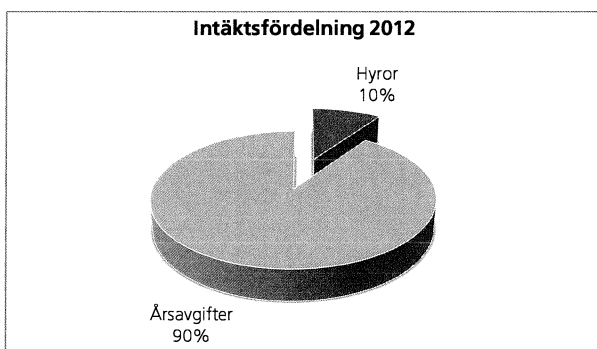
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En besiktning av samtliga fönster och balkongdörrar kommer att göras under 2013. Vidare planeras installation av snöskydd och elslingor på taket och en fortsatt renovering av takterassen. Vi kommer också att undersöka möjligheten att rusta upp fastighetens tomt.

Föreningens ekonomi

Även under 2012 har översyn av leverantörsavtalen skett. Föreningen har under året gjort en avbetalning på banklånet med 320 000 kr.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 818 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	741	733	741	741
Hyror/kvm hyresrättsyta	905	1 038	858	803
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 875	6 063	7 103	7 103
Elkostnad/kvm totalyta	16	25	21	17
Värmekostnad/kvm totalyta	198	176	177	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	22	23	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	216	238	155	208

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-240 154
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 866 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 600
summa ansamlad förlust	-3 205 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 205 949**

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 394 671	1 389 908
Övriga rörelseintäkter		51	445
		1 394 722	1 390 353
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-93 065	-110 600
Reparationer		-51 251	-100 874
Taxebundna kostnader		-468 535	-441 963
Övriga driftskostnader		-69 909	-64 265
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-62 790	-59 916
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-129 038	-136 036
Personalkostnader		-6 993	-6 993
Avskrivningar		-360 668	-361 197
		-1 242 248	-1 281 843
RÖRELSERESULTAT		152 474	108 510
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		918	2 212
Räntekostnader		-393 545	-432 056
		-392 627	-429 844
ÅRETS RESULTAT		-240 154	-321 334



BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 36 057 052	36 417 720
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	36 057 052	36 417 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 057 052	36 417 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10 679	46 521
Övriga fordringar	8	126
Förutbetalda kostnader	Not 5 33 651	29 985
	44 338	76 632
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	85 796	85 704
SBC klientmedel i SHB	557 638	684 231
	643 435	769 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	687 773	846 567
SUMMA TILLGÅNGAR	36 744 825	37 264 287

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		26 993 964	22 480 595
Upplåtelseavgifter		2 262 536	6 775 905
Fond för yttre underhåll	Not 7	298 800	199 200
		29 555 300	29 455 700
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 965 795	-2 544 861
Årets resultat		-240 154	-321 334
		-3 205 949	-2 866 195
SUMMA EGET KAPITAL		26 349 351	26 589 505
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 000 000	10 320 000
		10 000 000	10 320 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 896	46 539
Skatteskulder		122 682	118 634
Upplupna kostnader	Not 9	139 132	92 362
Förutbetalda avgifter och hyror		90 764	97 247
		395 474	354 782
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		36 744 825	37 264 287
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 200 000	17 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsreovering	1,50%	1,50%
Fasad	3,33%	3,33%
Balkong/terrass	3,33%	3,33%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 261 660	1 247 850
Hysesintäkter	133 011	142 058
	1 394 671	1 389 908

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	23 312	22 537
Fastighetsskötsel enl beställning	1 638	1 828
Fastighetsskötsel gård beställ	0	16 875
Snöröjning/sandning	21 937	0
Städning entreprenad	31 146	30 630
Städning enligt beställning	0	4 625
Sotning	0	4 350
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 375
Hissbesiktning	2 556	1 315
Gård	4 020	4 218
Serviceavtal	4 356	0
Förbrukningsmateriel	3 475	1 847
Brandskydd	625	0
	93 065	110 600

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Hyseslägenheter	4 714	60 819
Gemensamma utrymmen	0	1 642
Tvättstuga	19 662	8 637
Vind	0	463
Lås	413	0
VVS	5 100	1 977
Värmeanläggning/undercentral	0	7 314
Ventilation	10 749	9 934
Elinstallationer	0	4 787
Hiss	6 978	5 301
Fasad	3 635	0
	51 251	100 874
Taxebundna kostnader		
El	29 947	45 590
Värme	360 276	319 329
Vatten	44 722	39 372
Sophämtning/renhållning	33 590	23 651
Grovsopor	0	14 021
	468 535	441 963
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 437	24 339
Kabel-TV	39 004	38 288
Bredband	3 468	1 638
	69 909	64 265
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 790	59 916
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	500
Tele och datakommunikation	574	505
Hysesförluster	35 843	0
Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 125
Föreningskostnader	1 876	1 100
Styrelseomkostnader	5 200	5 800
Förvaltningsarvode	63 390	62 393
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 035
Administration	2 326	3 266
Korttidsinventarier	835	0
Konsultarvode	0	38 000
Föreningsavgifter	615	5 182
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 130
	129 038	136 036
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	6 993	6 993
	6 993	6 993



Not 2 fortsättning	2012	2011
Avskrivningar		
Byggnad	63 510	64 039
Förbättringar	297 158	297 158
	360 668	361 197
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 242 248	1 281 843
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 812 857	38 812 857
Utgående anskaffningsvärde	38 812 857	38 812 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 395 137	-2 033 940
Årets avskrivningar enligt plan	-360 668	-361 197
Utgående avskrivning enligt plan	-2 755 805	-2 395 137
Planenligt restvärde vid årets slut	36 057 052	36 417 720
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	33 200 000	33 200 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	33 200 000	33 200 000
	33 200 000	33 200 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 450	-68 450
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0



Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	10 039	9 751
Försäkring	23 095	19 738
Tele och datakommunikation	517	496
	33 651	29 985

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 993 964	4 513 369	0	22 480 595
Upplåtelseavgifter	2 262 536	-4 513 369	0	6 775 905
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	298 800	99 600	0	199 200
Summa bundet eget kapital	29 555 300	99 600	0	29 455 700
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 965 795	-99 600	-321 334	-2 544 861
Årets resultat	-240 154	-240 154	321 334	-321 334
Summa ansamlad förlust	-3 205 949	-339 754	0	-2 866 195
Summa eget kapital	26 349 351	-240 154	0	26 589 505

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	199 200	99 600
Reservering enligt stadgar	99 600	99 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	298 800	199 200

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,770 %	10 000 000	10 320 000	2013-02-07
Summa skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 320 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 000 000	10 320 000	



Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 135	4 852
Värme	48 190	39 294
Vatten	3 105	3 295
Sophämtning	491	491
Extern revisor	13 500	13 500
Arvoden	6 993	6 993
Ränta	40 781	23 937
Snöröjning	21 937	0
	139 132	92 362

Stockholm den 29/4 2013

Ulrika Anna Maria Eriksson
Ledamot

Johannes Linder
Ledamot

Maria Elisabet Malm
Ledamot

Björn Mikael Porselid
Ledamot

Birgitta Marianne Skoglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2013

Per Nilsson
Extern 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 2012.

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 2012-12-31 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.





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 2012.

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 revisionssed 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 2013-05-24

Per Nilsson
Auktoriserad revisor

