

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 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 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 2014-09-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl David Johannes Burstedt	Ledamot
Gustav Daniel Franzén	Ledamot
Jan Petter Linderborg	Ledamot
Björn Mikael Porselid	Ledamot
Birgitta Marianne Skoglund	Ledamot

Åsa Margaretha Jakobsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Margaretha Jakobsson, Jan Petter Linderborg, Björn Mikael Porselid och Birgitta Marianne Skoglund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Nilsson Ordinarie Extern Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Ida Gråhed Sammankallande
Helena Molin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

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.

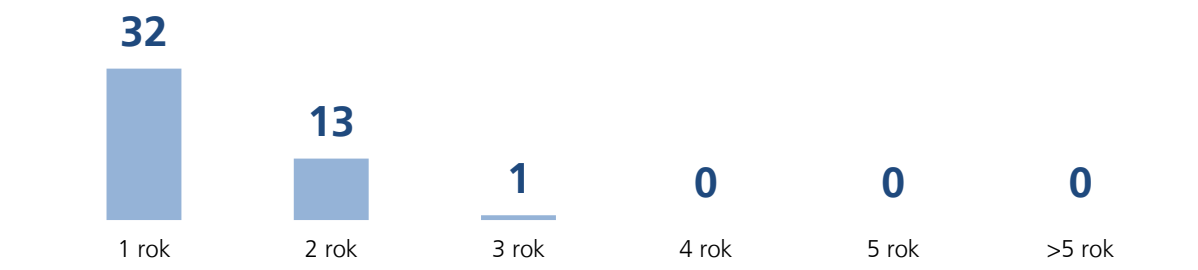
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 818 m², varav 1 818 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Takrenovering	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	
Planerat underhåll	År	
Renovering el vindskontor och källare	2016	
Spolning av avloppsstammar	2016	

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 409 464	1 379 772
Finansiella intäkter	135	779
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 096
Medlemsinsatser	0	3 300 000
	1 409 599	4 720 647

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	980 921	1 240 009
Finansiella kostnader	173 552	221 117
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-120 750
Ökning av kortfristiga fordringar	13 376	0
Minskning av långfristiga skulder	0	3 240 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 592	59 056
	1 230 441	4 639 431

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

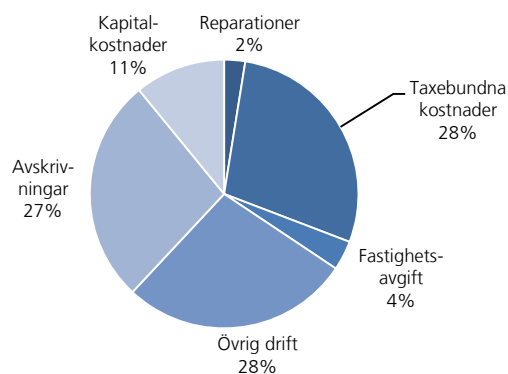
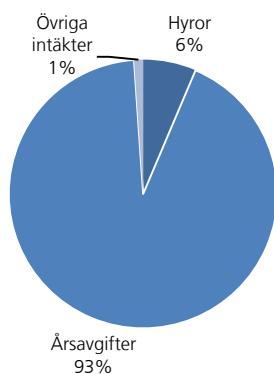
728 998 **549 840**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

179 159 **81 216**

*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 1 243 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

Under året har löpande underhåll genomförts i fastigheten. Vi fräschade upp vår entré på Strålgatan 19 och slipade och lackade dörrarna till entrén på Luxgatan 22 och till cykelrummet. Runt fasaden la vi ut markgrus.

Då vi haft problem med inträngande vatten vid kraftigt regn byggdes en skyddsvall i kryppgrunden vilket har visat sig vara effektivt.

Då det vid brandsynen som genomfördes under hösten 2014 framkom att den röklucka som finns i fastigheten inte fungerade installerades en ny sådan. Samtliga lägenheter försågs med brandvarnare och ytterligare brandsläckare införskaffades för trapphus och tvättstuga. Vi har infört en månatlig brandskyddsgenomgång som genomförs av styrelsen och som protokollförs.

Dokumentationen om Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Efter utvärdering av vår ekonomiska förvaltare beslutade vi att fortsätta att anlita SBC.

Händelser efter året

Under 2016 kommer vi att genomföra en spolning av våra avloppsstammar och en inspektion av samtliga lägenheters badrum och kök kommer att genomföras av Anticimex. Inspektionen är en del av det trygghetspaket som vi tecknat som tillägg till vår fastighetsförsäkring.

En renovering av eldragningarna i källaren och på vinden kommer att genomföras under våren 2016.

Byte av hissens korgkabel kommer att ske under februari månad 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	735	741	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 055	982	953	905
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 784	3 784	5 817	5 875
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	184	168	200	198
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	21	23	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	122	148	216
Soliditet (%)	80	80	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-173	-509	-332	-240
Nettoomsättning (tkr)	1 405	1 379	1 398	1 395

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 818 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-173 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 832 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 400
summa balanserat resultat	-4 106 874

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 106 874
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 404 705	1 379 340
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 759	432
Summa rörelseintäkter		1 409 464	1 379 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-820 702	-1 025 178
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 980	-154 378
Personalkostnader	Not 5	-58 239	-60 453
Avskrivningar	Not 6	-428 383	-428 383
Summa rörelsekostnader		-1 409 304	-1 668 392
RÖRELSERESULTAT		160	-288 620
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 552	-221 117
Summa finansiella poster		-173 417	-220 338
ÅRETS RESULTAT		-173 257	-508 958

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	34 848 829	35 272 707
Maskiner och inventarier Not 8	13 515	18 020
Summa materiella anläggningstillgångar	34 862 344	35 290 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 862 344	35 290 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	742 377	549 843
Summa kortfristiga fordringar	742 377	549 843
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	742 377	549 843
SUMMA TILLGÅNGAR	35 604 721	35 840 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		32 556 500	32 556 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	185 940	374 600
Summa bundet eget kapital		32 742 440	32 931 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 933 617	-3 613 319
Årets resultat		-173 257	-508 958
Summa fritt eget kapital		-4 106 874	-4 122 277
SUMMA EGET KAPITAL		28 635 566	28 808 823
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 660 000	6 660 000
Summa långfristiga skulder		6 660 000	6 660 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		52 530	61 986
Skatteskulder		62 336	112 308
Övriga skulder		13 351	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	180 938	197 452
Summa kortfristiga skulder		309 155	371 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 604 721	35 840 570
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	17 200 000	17 200 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 304 179	1 293 547
	Hyor bostäder	61 165	56 963
	Hyor parkering	28 800	28 800
	Avgift andrahandsuthyrning	10 531	0
	Öresutjämning	30	30
		1 404 705	1 379 340

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	4 759	432
		4 759	432

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 433	30 000
	Fastighetsskötsel beställning	22 366	5 119
	Snöröjning/sandning	11 220	6 469
	Städning entreprenad	37 200	37 578
	Mattvätt/Hyrmattor	2 646	0
	Hissbesiktning	1 490	1 443
	Myndighetstillsyn	0	5 610
	Gemensamma utrymmen	4 408	337
	Gård	6 865	17 383
	Serviceavtal	4 230	8 306
	Förbrukningsmateriel	1 455	1 246
	Brandskydd	46 094	0
	Fordon	215	351
		168 622	113 842
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 525
	Brf Lägenheter	0	10 376
	Tvättstuga	3 209	16 430
	Entré/trapphus	9 087	3 913
	Lås	3 264	568
	VVS	3 744	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 306	0
	Ventilation	0	976
	Elinstallationer	10 271	2 639
	Hiss	3 401	0
	Tak	0	1 675
		40 282	39 102
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	49 560
	Fönster	0	240 500
		0	290 060
	Taxebundna kostnader		
	El	26 985	25 966
	Värme	334 775	304 519
	Vatten	45 184	38 653
	Sophämtning/renhållning	34 194	38 776
	Grovsopor	6 821	0
		447 959	407 914
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 897	66 856
	Kabel-TV	41 764	51 422
		106 661	118 278
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	57 178	55 982
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	820 702	1 025 178

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	682	972
	Revisionsarvode extern revisor	13 812	260
	Föreningskostnader	2 652	2 299
	Styrelseomkostnader	0	2 500
	Fritids- och trivselkostnader	134	544
	Förvaltningsarvode	69 826	68 084
	Administration	1 689	3 344
	Korttidsinventarier	0	665
	Konsultarvode	2 855	60 000
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	10 760
		101 980	154 378
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	46 000
	Kostnadsersättningar	37	0
	Sociala kostnader	13 902	14 453
		58 239	60 453
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
	Inventarier	4 505	4 505
		428 383	428 383

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-3 540 150	-3 116 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 964 028	-3 540 150
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 848 829	35 272 707
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		33 800 000	33 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 800 000	33 800 000
		33 800 000	33 800 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-72 955	-68 450
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 505	-4 505
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 460	-72 955
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 515	18 020
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	13 379	3
	Klientmedel hos SBC	728 998	549 840
		742 377	549 843

Not 10 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	185 940	101 400	-290 060	374 600
S:a bundet eget kapital	32 742 440	101 400	-290 060	32 931 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 933 617	-101 400	-218 898	-3 613 319
Årets resultat	-173 257	-173 257	508 958	-508 958
S:a ansamlad förlust	-4 106 874	-274 657	290 060	-4 122 277
S:a eget kapital	28 635 566	-173 257	0	28 808 823

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	374 600	400 200
Reservering enligt stadgar	101 400	101 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-290 060	-127 000
Vid årets slut	185 940	374 600

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,960 %	5 000 000	5 000 000	2018-03-30
Handelsbanken	1,250 %	1 660 000	1 660 000	2016-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 660 000	6 660 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 660 000	6 660 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 660 000 kr.

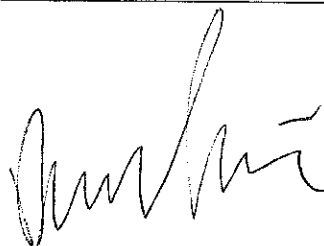
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	32 200	46 000
Sociala avgifter	10 100	14 453
Ränta	24 375	27 948
Avgifter och hyror	114 263	109 051
	180 938	197 452

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/4 2016



Karl David Johannes Burstedt
Ledamot



Gustav Daniel Franzén
Ledamot



Jan Petter Linderborg
Ledamot

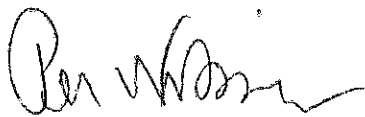


Björn Mikael Porselid
Ledamot



Birgitta Marianne Skoglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2016



Per Nilsson
Auktoriserad revisor



BAKER TILLY
STINT AB

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 2015.

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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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

0



BAKER TILLY
STINT AB

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 2015.

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 bostadsrättslagen.

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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, 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 2016-05-12

Per Nilsson
Auktoriserad revisor



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Luxlampan 9, Org.nr 769603-5315

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 304 200	1 304 179	1 332 979
Hyror bostäder	61 600	61 165	56 964
Hyror parkering	28 800	28 800	28 800
Avgift andrahandsuthyrning	2 200	10 531	0
Öresutjämning	0	30	0
Övriga intäkter	0	4 759	0
	1 396 800	1 409 464	1 418 743
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-30 800	-30 433	-30 600
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-22 366	-2 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-11 220	-20 000
Städning entreprenad	-37 700	-37 200	-37 900
Mattvätt/Hyrmattor	0	-2 646	0
Hissbesiktning	-3 000	-1 490	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 408	0
Gård	-2 000	-6 865	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-4 230	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 455	-3 000
Brandskydd	0	-46 094	0
Fordon	0	-215	0
	-104 500	-168 622	-101 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-85 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-3 209	-10 000
Entré/trapphus	0	-9 087	-5 000
Lås	0	-3 264	0
VVS	0	-3 744	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 306	0
Elinstallationer	0	-10 271	0
Hiss	0	-3 401	0
	-85 000	-40 282	-85 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-130 000	0	-40 000
	-130 000	0	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-30 900	-26 985	-33 800
Värme	-376 000	-334 775	-371 100
Vatten	-39 100	-45 184	-42 500
Sophämtning/renhållning	-39 300	-34 194	-39 800
Grovsopor	-7 000	-6 821	-5 000
	-492 300	-447 959	-492 200
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 500	-64 897	-41 100
Kabel-TV	-42 000	-41 764	-41 900
	-91 500	-106 661	-83 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-58 364	-57 178	-55 955
	-58 364	-57 178	-55 955

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-682	-500
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 812	-14 000
Föreningskostnader	-3 700	-2 652	-3 700
Styrelseomkostnader	-500	0	-500
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-134	-5 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-69 826	-69 000
Administration	-3 000	-1 689	-3 000
Konsultarvode	0	-2 855	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-5 380	-5 400
	-109 600	-101 980	-106 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-44 300	-44 300	-46 000
Bilersättning skattefri	0	-37	0
Arbetsgivaravgifter	-13 900	-13 902	-14 500
	-58 200	-58 239	-60 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-127 020	-127 020	-63 510
Förbättringar	-296 858	-296 858	-296 858
Inventarier	-4 505	-4 505	-4 505
	-428 383	-428 383	-364 873
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 557 847	-1 409 304	-1 389 128
RÖRELSERESULTAT	-161 047	160	29 615
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	600	89	600
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	25	0
Låneräntor	-168 800	-173 552	-190 000
	-168 200	-173 417	-189 400
RESULTAT	-329 247	-173 257	-159 785