

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

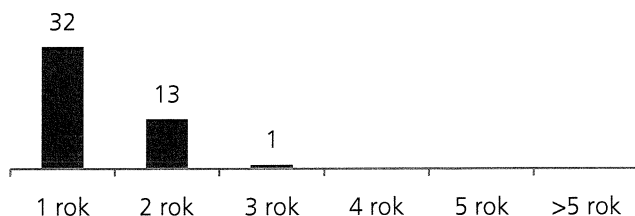
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1818 kvadratmeter, varav 1818 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	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	
Rörstambyte	2003	Kök badrum till yttre stam
Elstambyte	2003	Ej trapphus, projektering 2010

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 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Elisabet Malm	Ledamot
Ulrika Anna Maria Eriksson	Ledamot
Stine Lise Ydse	Ledamot
Björn Mikael Porselid	Ledamot
Agnes Katarina Dorée Reuterskiöld	Ledamot

Johanna Henrika Louise Skoglund	Suppleant
Jenny Erika Strålin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agnes Katarina Dorée Reuterskiöld och Stine Lise Ydse

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Nilsson

Ordinarie Extern

Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Gottfarb Malin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

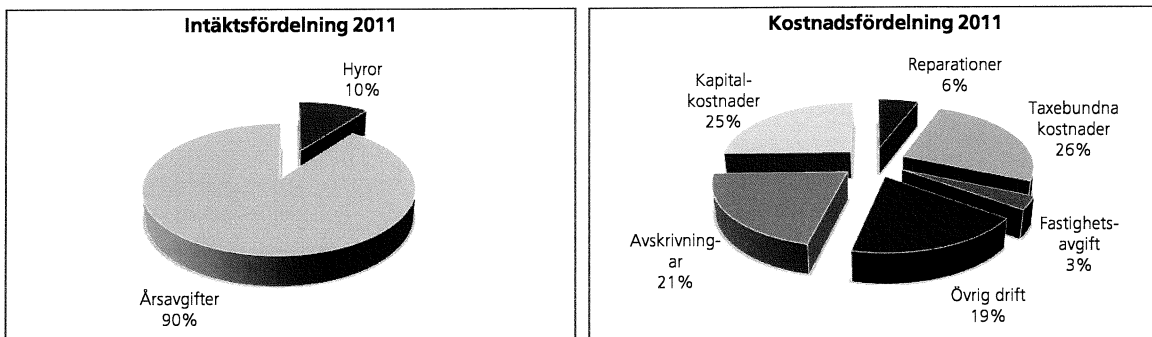
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I samband med genomförd OVK, upptäcktes att delar av våra ventilationskanaler var förstörda, och detta kommer att åtgärdas under 2012.

Föreningens ekonomi

Under 2011 gjordes ordentlig översyn av föreningens rörliga kostnader och leverantörsavtal vilket har lett till vissa förbättringar som kommer att synas mer under 2012. Föreningen har under året använt intäkt ifrån försäljningen av tidigare hyresrätt, till att återbetala en del på lån.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1818 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	750	741	741	645
Hyror/kvm hyresrättsyta	782	858	803	803
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 202	7 103	7 103	6 641
Elkostnad/kvm totalyta	25	21	17	18
Värmekostnad/kvm totalyta	176	177	149	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	23	20	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	238	155	208	302

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-321 334
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 445 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 600
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 866 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 866 195**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 389 908	1 394 524
Övriga rörelseintäkter		445	1 038
		1 390 353	1 395 562
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-110 600	-103 198
Reparationer		-100 874	-243 892
Periodiskt underhåll		0	-249 931
Taxebundna kostnader		-441 963	-428 364
Övriga driftskostnader		-64 265	-73 284
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-59 916	-58 768
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-136 036	-97 108
Personalkostnader		-6 993	-6 985
Avskrivningar		-361 197	-360 668
		-1 281 843	-1 622 198
RÖRELSERESULTAT		108 510	-226 636
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 212	876
Räntekostnader		-432 056	-281 672
Räntebidrag		0	7 178
		-429 844	-273 618
ÅRETS RESULTAT		-321 334	-500 253

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 36 417 720	36 778 917
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	36 417 720	36 778 917
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 417 720	36 778 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	46 521	30 916
Övriga fordringar	126	0
Förutbetalda kostnader	Not 5 29 985	27 583
Upplupna räntebidrag	0	1 043
	76 632	59 542
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	85 704	5 298
SBC klientmedel i SHB	684 231	523 501
	769 935	528 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	846 567	588 341
SUMMA TILLGÅNGAR	37 264 287	37 367 258

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		22 480 595	21 842 309
Upplåtelseavgifter		6 775 905	5 649 191
Fond för yttre underhåll	Not 7	199 200	99 600
		29 455 700	27 591 100
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 544 861	-1 945 008
Årets resultat		-321 334	-500 253
		-2 866 195	-2 445 261
SUMMA EGET KAPITAL		26 589 505	25 145 839
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 320 000	11 820 000
		10 320 000	11 820 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		46 539	93 884
Skatteskulder		118 634	117 432
Upplupna kostnader	Not 9	92 362	94 909
Förutbetalda avgifter och hyror		97 247	95 194
		354 782	401 419
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 264 287	37 367 258
Ställda säkerheter			
Uttaga 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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Fastighetsrenovering	1,50 %	1,50 %
Fasad	3,33 %	3,33 %
Balkong/terrass	3,33 %	3,33 %
Maskiner	20,00%	20,00%

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

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 247 850	1 233 552
Hysesintäkter	142 058	160 972
	1 389 908	1 394 524

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	22 537	3 376
Fastighetsskötsel enl beställning	1 828	40 223
Fastighetsskötsel gård beställ	16 875	10 165
Städning entreprenad	30 630	41 837
Städning enligt beställning	4 625	0
Sotning	4 350	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	22 375	0
Hissbesiktning	1 315	1 276
Myndighetstillsyn	0	900
Gård	4 218	1 175
Serviceavtal	0	2 250
Förbrukningsmateriel	1 847	1 996
	110 600	103 198

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	39 349
Hyseslägenheter	60 819	7 162
Gemensamma utrymmen	1 642	0
Tvättstuga	8 637	670
Vind	463	0
Entré/trapphus	0	80 250
Lås	0	186
VVS	1 977	0
Värmeanläggning/undercentral	7 314	9 665
Ventilation	9 934	45 000
Elinstallationer	4 787	810
Hiss	5 301	1 800
Mark/gård/utemiljö	0	59 000
	100 874	243 892

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	137 500
Entré/trapphus	0	112 431
	0	249 931

Taxebundna kostnader

El	45 590	37 845
Värme	319 329	320 941
Vatten	39 372	42 094
Sophämtning/renhållning	23 651	21 083
Grovsopor	14 021	6 401
	441 963	428 364

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 339	33 956
Självrisk	0	3 000
Kabel-TV	38 288	36 328
Bredband	1 638	0
	64 265	73 284

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

59 916 **58 768**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	500	0
Tele och datakommunikation	505	189
Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 950
Föreningskostnader	1 100	1 000
Styrelseomkostnader	5 800	12
Fritids och Trivselkostnader	0	679
Förvaltningsarvode	62 393	59 050
Förvaltningsarvoden övriga	1 035	5 152
Administration	3 266	1 525
Konsultarvode	38 000	3 600
Föreningsavgifter	5 182	7 821
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 130
	136 036	97 108

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	6 993	6 985
	6 993	6 985

Avskrivningar

Byggnad	64 039	63 510
Förbättringar	297 158	297 158
	361 197	360 668

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 281 843** **1 622 198**

Not 3 **2011-12-31** **2010-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	38 812 857	38 821 857
Nyanskaffningar	0	-9 000
Utgående anskaffningsvärde	38 812 857	38 812 857

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 033 940	-1 673 273
Årets avskrivningar enligt plan	-361 197	-360 668
Utgående avskrivning enligt plan	-2 395 137	-2 033 940

Planenligt restvärde vid årets slut

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 **2011-12-31** **2010-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	68 450	68 450
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	68 450	68 450

Ackumulerade 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	2011-12-31		2010-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Kabel TV		9 751		9 417
Försäkring		19 738		17 760
Tele och datakommunikation		496		406
		29 985		27 583
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	22 480 595	638 286	0	21 842 309
Upplåtelseavgifter	6 775 905	1 126 714	0	5 649 191
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	199 200	99 600	0	99 600
Summa bundet eget kapital	29 455 700	1 864 600	0	27 591 100
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 544 861	-99 600	-500 253	-1 945 008
Årets resultat	-321 334	-321 334	500 253	-500 253
Summa ansamlad förlust	-2 866 195	-420 934	0	-2 445 261
Summa eget kapital	26 589 505	1 443 666	0	25 145 839
Not 7		2011	2010	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		99 600	312 800	
Reservering enligt stadgar		99 600	99 600	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-312 800	
Vid årets slut		199 200	99 600	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Nordea Hypotek AB	0,000 %	0	3 000 000	
Nordea Hypotek AB	0,000 %	0	8 820 000	
Stadshypotek	3,850 %	10 320 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		10 320 000	11 820 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 320 000	11 820 000	

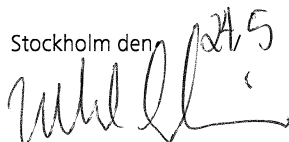


Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	4 852	2 464
Värme	39 294	50 485
Vatten	3 295	2 444
Sophämtning	491	491
Extern revisor	13 500	13 500
Arvoden	6 993	6 993
Ränta	23 937	18 532
	92 362	94 909

Stockholm den 21/5 2012



Ulrika Anna Maria Eriksson
Ledamot



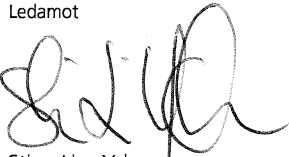
Maria Elisabet Malm
Ledamot



Björn Mikael Porselid
Ledamot



Agnes/Katarina Dorée Reuterskiöld
Ledamot



Stine Lise Ydse
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2012



Per Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxlampan 9

Org.nr 769603-5315

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2011.

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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luxlampan 9 för räkenskapsåret 2011.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Luxlampan 9, Org.nr 769603-5315



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 den 29 maj 2012

Per Nilsson
Auktoriserad revisor

