



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- 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

Erik Joel Dahl	Ledamot
Erik Eklund	Ledamot
Björn Mikael Porselid	Ledamot
Birgitta Marianne Skoglund	Ledamot
Linda Michaela Elisabeth Wikström	Ledamot

Karl David Johannes Burstedt Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Nilsson Ordinarie Extern Baker Tilly Stint AB

Valberedning

Kajsa Fernström Nåtby
Therese Segersten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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.

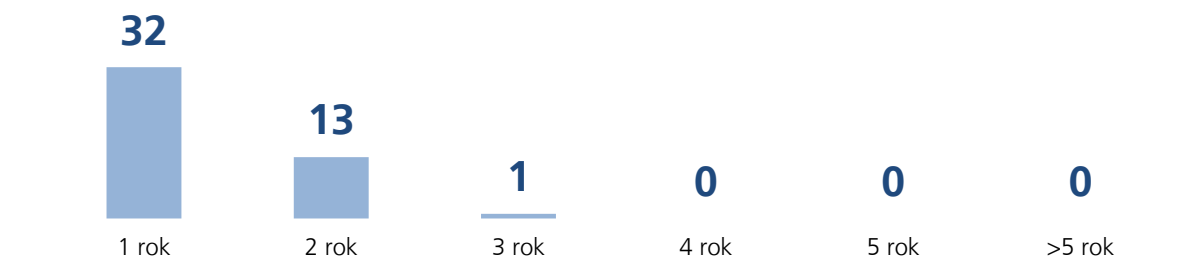
Värdeåret är 1938.

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

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 hisskorg	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	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

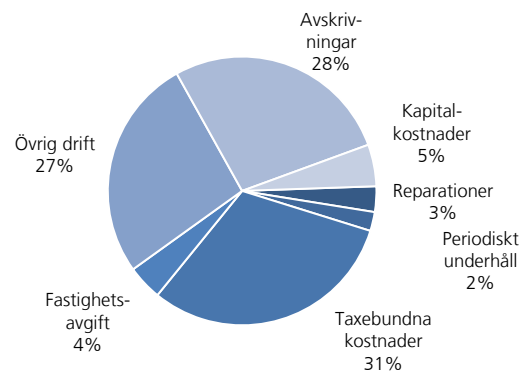
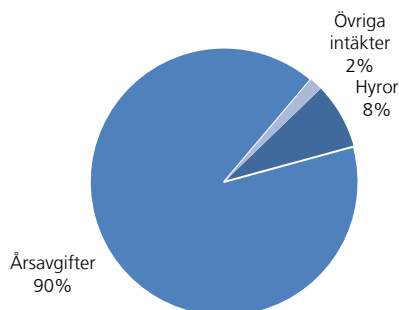
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Föreningen ansluten till Com Hem, medlem kan själv teckna avtal.
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 592 491	1 370 792
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 445 023	1 429 978
Finansiella intäkter	20	52
Minskning kortfristiga fordringar	0	189
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 370
	1 445 043	1 437 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 040 319	1 145 908
Finansiella kostnader	77 806	65 831
Ökning av kortfristiga fordringar	2 194	0
Minskning av långfristiga skulder	34 701	4 150
Minskning av kortfristiga skulder	4 907	0
	1 159 927	1 215 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 877 607	1 592 491
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	285 116	221 700

*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 1 429 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

- Spolning av fastighetens rörstammar.
- Underhåll av tak efter noterade brister.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	766	766	766
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 306	1 113	1 101	1 061
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 873	3 894	3 896	3 906
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	193	204	196	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	29	35	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	37	49	96
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	-206	-112	-125
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 429	1 413	1 425

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	458 816	123 000	-140 125	475 941
S:a bundet eget kapital	33 015 316	123 000	-140 125	33 032 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 138 446	-123 000	-65 463	-4 949 984
Årets resultat	-96 960	-96 960	205 588	-205 588
S:a ansamlad förlust	-5 235 406	-219 960	140 125	-5 155 571
S:a eget kapital	27 779 910	-96 960	0	27 876 870

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-96 960
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 015 446
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-123 000</u>
summa balanserat resultat	-5 235 406

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>35 036</u>
-5 200 370

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 434 402	1 428 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 621	1 230
Summa rörelseintäkter		1 445 023	1 429 978
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-859 770	-958 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 765	-103 221
Personalkostnader	Not 6	-87 784	-84 632
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 878	-423 878
Summa rörelsekostnader		-1 464 197	-1 569 786
RÖRELSERESULTAT		-19 174	-139 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 806	-65 831
Summa finansiella poster		-77 786	-65 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 960	-205 588
ÅRETS RESULTAT		-96 960	-205 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	32 729 439	33 153 317
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 729 439	33 153 317
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 729 439	33 153 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 464	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 878 312	1 593 465
Summa kortfristiga fordringar		1 880 776	1 593 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 776	1 593 466
SUMMA TILLGÅNGAR		34 610 216	34 746 783

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 556 500	32 556 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	458 816	475 941
Summa bundet eget kapital		33 015 316	33 032 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 138 446	-4 949 984
Årets resultat		-96 960	-205 588
Summa fritt eget kapital		-5 235 406	-5 155 571
SUMMA EGET KAPITAL		27 779 910	27 876 870
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 598 331	2 000 000
Summa långfristiga skulder		1 598 331	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 993 768	4 626 800
Leverantörsskulder		65 066	86 517
Skatteskulder		3 727	2 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 414	153 973
Summa kortfristiga skulder		5 231 975	4 869 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 610 216	34 746 783

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100år
Fastighetsreovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 306 642	1 304 179
Hyror bostäder	75 723	64 537
Hyror parkering	39 600	38 700
Avgift andrahandsuthyrning	12 410	21 294
Öresutjämning	27	38
	1 434 402	1 428 748

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	10 120	0
Övriga intäkter	501	1 230
	10 621	1 230

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 779	34 314
	Fastighetsskötsel beställning	13 799	6 251
	Snöröjning/sandning	0	7 771
	Städning entreprenad	43 033	42 572
	Städning enligt beställning	6 407	3 543
	Mattvätt/Hyrmattor	2 738	2 550
	Hissbesiktning	1 890	3 682
	Gemensamma utrymmen	371	3 910
	Gård	0	710
	Serviceavtal	5 889	6 348
	Förbrukningsmateriel	1 657	588
	Brandskydd	0	602
		109 562	112 841
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 238	0
	Brf Lägenheter	0	5 950
	Tvättstuga	0	19 824
	Entré/trapphus	0	1 977
	Lås	0	238
	VVS	16 280	4 657
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 936
	Ventilation	10 593	3 784
	Elinstallationer	2 199	0
	Hiss	7 897	3 782
	Tak	0	1 818
	Fasad	0	2 078
	Balkonger/altaner	0	3 750
	Vattenskada	0	7 865
		47 207	61 659
	Periodiskt underhåll		
	VVS	35 036	0
	Hiss	0	107 500
	Tak	0	32 625
		35 036	140 125
	Taxebundna kostnader		
	El	33 444	38 087
	Värme	340 471	359 289
	Vatten	63 270	50 585
	Sophämtning/renhållning	40 981	31 418
		478 166	479 379
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 919	55 543
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	46 146	45 167
		124 065	100 710
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 734	63 342
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	859 770	958 056

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	784
	Revisionsarvode extern revisor	18 511	15 250
	Föreningskostnader	1 438	2 130
	Styrelseomkostnader	0	163
	Fritids- och trivselkostnader	0	228
	Förvaltningsarvode	66 728	65 710
	Administration	378	1 347
	Konsultarvode	0	12 019
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		92 765	103 221
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 800	64 400
	Sociala kostnader	20 984	20 232
		87 784	84 632
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
		423 878	423 878
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 659 540	-5 235 662
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 083 418	-5 659 540
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 729 439	33 153 317
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	705	974
	Klientmedel hos SBC	1 877 607	1 592 491
		1 878 312	1 593 465
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	475 941	379 191
	Reservering enligt stadgar	123 000	123 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-140 125	-26 250
	Vid årets slut	458 816	475 941

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,320 %	1 614 599	1 626 800	2023-03-30
Handelsbanken	1,000 %	2 977 500	3 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,220 %	2 000 000	2 000 000	2021-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 592 099	6 626 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 993 768	-4 626 800	
		1 598 331	2 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 360 759 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	32 200	32 200
Sociala avgifter	10 117	10 117
Ränta	165	75
Avgifter och hyror	126 932	111 581
	169 414	153 973

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Omförhandlat avtal om ekonomisk förvaltning från och med 2021.
- Översyn av fönster, ommålning eller renovering.

Styrelsens underskrifter

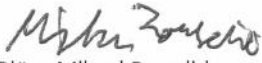
STOCKHOLM den 28 / 4 2021




Erik Joel Dahl
Ledamot



Erik Eklund
Ledamot



Björn Mikael Porselid
Ledamot



Birgitta Marianne Skoglund
Ledamot



Linda Michaela Elisabeth Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Mikael Nilsson
Extern 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 2020.

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 2020-12-31 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. Risker 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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 10 maj 2021



Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 304 000	1 306 642	1 304 000
Hyror bostäder	78 000	75 723	64 000
Hyror parkering	39 000	39 600	39 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 410	0
Öresutjämning	0	27	0
Försäkringsersättning	0	10 120	0
Övriga intäkter	0	501	0
	1 421 000	1 445 023	1 407 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-30 716	-35 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-13 799	-8 000
Snöröjning/sandning	-21 000	0	-21 000
Städning entreprenad	-45 000	-43 033	-42 000
Städning enligt beställning	-2 000	-6 407	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 738	-3 000
Hissbesiktning	-4 000	-1 890	0
Myndighetstillsyn	0	0	-17 000
Bevakning	0	-3 063	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-371	-1 000
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-7 000	-5 889	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 657	-4 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-178 000	-109 562	-147 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-10 238	-53 000
Entré/trapphus	-35 000	0	0
VVS	0	-16 280	0
Ventilation	0	-10 593	0
Elinstallationer	0	-2 199	0
Hiss	0	-7 897	0
	-35 000	-47 207	-53 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-35 036	0
Fönster	-900 000	0	0
	-900 000	-35 036	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-33 444	-38 000
Värme	-355 000	-340 471	-355 000
Vatten	-51 000	-63 270	-63 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-40 981	-44 000
	-479 000	-478 166	-500 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-62 919	-58 000
Självrisk	0	-15 000	0
Kabel-TV	-47 000	-46 146	-46 000
	-105 000	-124 065	-104 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-65 734	-63 383
	-64 000	-65 734	-63 383

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-18 511	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 438	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-66 728	-67 000
Administration	-2 000	-378	-2 000
Föreningsavgifter	0	0	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-6 000
	-89 000	-92 765	-102 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-66 800	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 984	-21 000
	-87 000	-87 784	-86 000
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	-2 362 000	-1 464 197	-1 480 383
RÖRELSERESULTAT	-941 000	-19 174	-73 383
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Låneräntor	-70 000	-77 803	-70 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	-70 000	-77 786	-70 000
RESULTAT	-1 011 000	-96 960	-143 383

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se