



2022

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxlampan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Emil Karlsson	Ordförande
Johanna Abenius	Ledamot
Erik Dahl	Ledamot
Erik Eklund	Ledamot
Marianne Skoglund	Ledamot
Linda Michaela Elisabeth Wikström	Ledamot

David Burstedt	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johanna Abenius, David Burstedt, Erik Dahl, Erik Eklund, Emil Karlsson, Marianne Skoglund och Linda Michaela Elisabeth Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Sofia Noaksson
Petter Wikström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-26. Extra stämma med anledning av att övergå till Bostadsrätternas mönsterstadgar.

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.

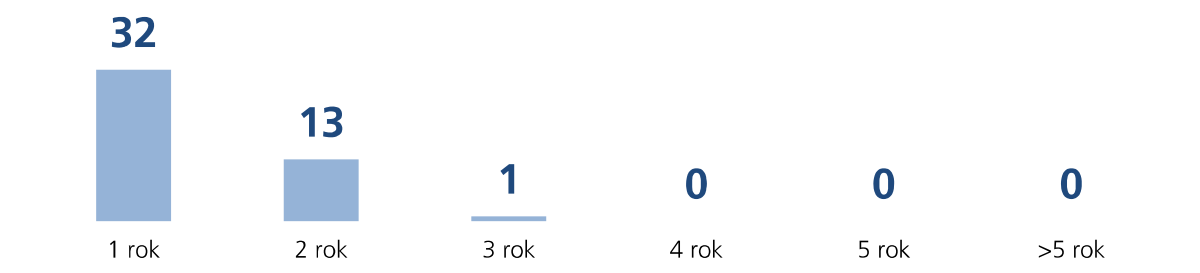
Värdeåret är 1938.

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

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. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

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	Kommentar
Översyn av fönster, ommålning och renovering	2023	Påbörjas under våren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Föreningen ansluten till Tele2, medlem kan själv teckna avtal.
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll

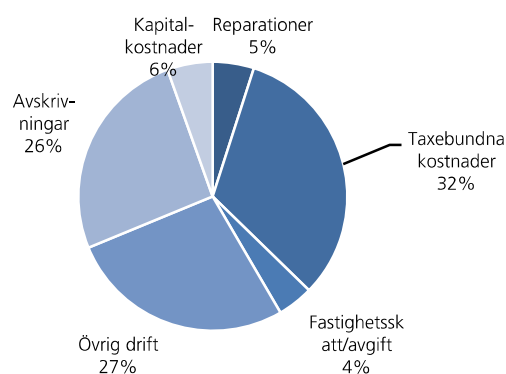
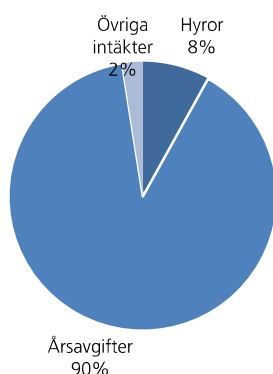
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 134 349	1 877 607
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 456 182	1 426 807
Finansiella intäkter	4 740	520
Minskning kortfristiga fordringar	0	394
Ökning av kortfristiga skulder	89 170	0
	1 550 092	1 427 721
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 130 506	1 032 914
Finansiella kostnader	89 140	70 873
Ökning av kortfristiga fordringar	57 025	0
Minskning av långfristiga skulder	66 268	61 268
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 925
	1 342 940	1 170 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 341 501	2 134 349
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	207 152	256 741

*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 1 519 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

Under året har armaturen i trapphusen bytts ut och förbättrats avseende funktion.

Handledare (trappräcken) och hissfronter ommålade

Planering och bokning av fönsterrenovering är genomförd och kommer genomföras under våren 2023.

Bokning av tvättstugan har gått över till att hanteras digitalt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	765	764	768	766
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 345	1 345	1 306	1 113
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 798	3 837	3 873	3 894
Elkostnad/m ² totalyta	36	21	19	22
Värmekostnad/m ² totalyta	195	201	193	204
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	38	36	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	40	44	37
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-183	-100	-97	-206
Nettoomsättning (tkr)	1 456	1 425	1 434	1 429

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	669 780	123 000	0	546 780
S:a bundet eget kapital	33 226 280	123 000	0	33 103 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 546 708	-123 000	-100 338	-5 323 370
Årets resultat	-182 602	-182 602	100 338	-100 337
S:a fritt eget kapital	-5 729 310	-305 602	0	-5 423 708
S:a eget kapital	27 496 970	-182 602	0	27 679 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-182 602
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 423 707
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
summa balanserat resultat	-5 729 309

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 729 309
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 456 182	1 424 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 964
Summa rörelseintäkter		1 456 182	1 426 807
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-926 854	-862 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 144	-82 971
Personalkostnader	Not 6	-86 508	-87 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 878	-423 878
Summa rörelsekostnader		-1 554 384	-1 456 792
RÖRELSERESULTAT		-98 202	-29 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 740	520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 140	-70 873
Summa finansiella poster		-84 400	-70 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 602	-100 337
ÅRETS RESULTAT		-182 602	-100 337

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	31 881 683	32 305 561
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 881 683	32 305 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 881 683	32 305 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 239	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 381 062	2 137 124
Summa kortfristiga fordringar		2 401 302	2 137 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 401 302	2 137 124
SUMMA TILLGÅNGAR		34 282 985	34 442 685

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2022-12-31**2021-12-31**

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 556 500

32 556 500

Fond för yttre underhåll

Not 12

669 780

546 780

Summa bundet eget kapital**33 226 280****33 103 280**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 546 708

-5 323 370

Årets resultat

-182 602

-100 337

Summa fritt eget kapital**-5 729 310****-5 423 708****SUMMA EGET KAPITAL****27 496 970****27 679 572**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 13,14

0

3 547 063

Summa långfristiga skulder**0****3 547 063**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

Not 13,14

6 464 563

2 983 768

Leverantörsskulder

102 414

61 868

Skatteskulder

6 613

5 107

Övriga skulder

38 326

0

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

Not 15

174 099

165 307

Summa kortfristiga skulder**6 786 015****3 216 050****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 282 985****34 442 685**

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	67 år	67 år
Fasad	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 302 741	1 300 272
Hyror bostäder	78 000	78 000
Hyror parkering	39 600	39 209
Överlåtelse/pantsättning	13 042	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 761	7 338
Öresutjämning	38	25
	1 456 182	1 424 843

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	1 964
	0	1 964

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 565	37 218
	Fastighetsskötsel beställning	5 007	8 672
	Snöröjning/sandning	0	1 673
	Städning entreprenad	48 560	45 169
	Städning enligt beställning	2 068	4 081
	Mattvätt/Hyrmattor	2 205	2 520
	Hissbesiktning	0	1 916
	Bevakning	3 207	0
	Gemensamma utrymmen	1 511	0
	Sopphantering	4 700	14 125
	Gård	3 319	0
	Serviceavtal	7 322	2 826
	Förbrukningsmateriel	680	2 743
	Störningsjour och larm	3 311	2 528
	Brandskydd	6 040	0
		127 494	123 471
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 584	9 074
	Entré/trapphus	603	8 310
	Lås	1 830	2 142
	VVS	10 339	6 579
	Ventilation	1 138	0
	Elinstallationer	10 624	3 425
	Hiss	46 345	4 544
	Tak	0	20 499
		81 463	54 573
	Taxebundna kostnader		
	El	62 494	36 979
	Värme	343 307	353 217
	Vatten	71 822	67 485
	Sophämtning/renhållning	54 883	48 052
		532 506	505 733
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 317	64 398
	Kabel-TV	49 200	46 946
		115 517	111 344
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 874	67 114
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	926 854	862 235
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	1 118	463
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 625
	Föreningskostnader	7 510	450
	Styrelseomkostnader	151	380
	Förvaltningsarvode	59 388	56 054
	Administration	23 753	1 230
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 770
		117 144	82 971

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 800	66 800
	Sociala kostnader	19 708	20 908
		86 508	87 708
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	127 020	127 020
	Förbättringar	296 858	296 858
		423 878	423 878
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 812 857	38 812 857
	Utgående anskaffningsvärde	38 812 857	38 812 857
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 507 296	-6 083 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 878	-423 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 931 174	-6 507 296
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 881 683	32 305 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 263 338	11 263 338
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	36 000 000
		76 600 000	52 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 600 000	52 600 000
		76 600 000	52 600 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-68 450	-68 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 525	22 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 525	22 525
	Ackumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	39 031	705
	Skattefordran	530	0
	Klientmedel hos SBC	1 286 773	1 083 845
	Fordringar kreditfakturer	0	2 070
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		2 381 062	2 137 124

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	546 780	458 816
	Reservering enligt stadgar	123 000	123 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-35 036
	Vid årets slut	669 780	546 780

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,320 %	1 582 063	1 598 331	2023-03-30
Handelsbanken	3,655 %	2 917 500	2 947 500	2023-03-30
Handelsbanken	0,900 %	1 965 000	1 985 000	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 464 563	6 530 831	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 464 563	-2 983 768	
		0	3 547 063	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 133 223 kr.

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.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 200 000	17 200 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	32 990	30 800
Sociala avgifter	10 365	9 600
Ränta	592	164
Avgifter och hyror	130 152	124 743
	174 099	165 307

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Ommålning och renovering av fönster

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Emil Karlsson
Ordförande

Johanna Abenius
Ledamot

Erik Dahl
Ledamot

Erik Eklund
Ledamot

Marianne Skoglund
Ledamot

Linda Michaela Elisabeth Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Nilsson
Auktoriserad 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 2022.

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 2022-12-31 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. Risken 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 15 maj 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mikael Nilsson".

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 416 000	1 302 741	1 304 000
Hyror bostäder	78 000	78 000	78 000
Hyror parkering	39 000	39 600	48 600
Överlåtelse/pantsättning	0	13 042	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	22 761	0
Öresutjämning	0	38	0
	1 533 000	1 456 182	1 430 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-41 000	-39 565	-39 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-5 007	-10 000
Snöröjning/sandning	-2 000	0	-21 000
Städning entreprenad	-50 000	-48 560	-47 000
Städning enligt beställning	-5 000	-2 068	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 205	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	0	-2 000
Bevakning	0	-3 207	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 511	-2 000
Sophantering	-16 000	-4 700	0
Gård	0	-3 319	-3 000
Serviceavtal	-4 000	-7 322	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-680	-2 000
Störningsjour och larm	-3 000	-3 311	0
Brandskydd	0	-6 040	0
	-151 000	-127 494	-140 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-52 000	0	-45 000
Tvättstuga	0	-10 584	0
Entré/trapphus	0	-603	-127 000
Lås	0	-1 830	0
VVS	0	-10 339	0
Ventilation	0	-1 138	0
Elinstallationer	0	-10 624	0
Hiss	0	-46 345	0
	-52 000	-81 463	-172 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-1 100 000	0	-1 100 000
	-1 100 000	0	-1 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-114 000	-62 494	-35 000
Värme	-390 000	-343 307	-360 000
Vatten	-93 000	-71 822	-64 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-54 883	-43 000
	-663 000	-532 506	-502 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-71 000	-66 317	-66 000
Kabel-TV	-52 000	-49 200	-49 000
	-123 000	-115 517	-115 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 383	-69 874	-64 000
	-63 383	-69 874	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Inkassering avgift/hyra	0	-1 118	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 375	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-7 510	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-151	0
Förvaltningsarvode	-62 000	-59 388	-71 000
Administration	-1 000	-23 753	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
	-92 000	-117 144	-100 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-74 300	-66 800	-71 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-19 708	-21 000
	-95 300	-86 508	-92 000

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

-2 764 683 -1 554 384 -2 710 000

RÖRELSERESULTAT

-1 231 683 -98 202 -1 279 400

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-165 000	-89 140	-80 000
	-165 000	-84 400	-80 000

RESULTAT

-1 396 683 -182 602 -1 359 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se