



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lönnparken

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 byggentreprenader och mycket annat. T&T och SBC gruppen 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 T&T 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 T&T 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.

Vill du veta mer – besök www.ttf.se

Innehållsförteckning	Sida
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Tilläggsupplysningar	12
• Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 17
• Underskrifter	17
• Revisionsberättelse	18 - 19
• Årsredovisningen i bilder	20 - 23
• Egna anteckningar	24
• Fullmakt för ombud	25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2007-07-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Dalen 19 i Stockholm
Adress: Grusåsgränd 47-139, 121 30 Enskededalen

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

Ordinarie:

Per-Olof Klarström	Ordförande
Terje Öitspuu	Kassör
Dan Bengtsson	Sekreterare
Kicki Persson	Ledamot
Nils Lundgren	Ledamot
Anton Yman	Ledamot

Suppleanter:

Nicolina Valente
Mats Lundqvist
Maria Alge

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2015

Ordinarie:

Michael Forsberg	Ordförande
Terje Öitspuu	Kassör
Mattias Holgersson	Sekreterare
Nicolina Valente	Ledamot
Anton Yman	Ledamot
Andreas Jönsson	Ledamot

Suppleanter:

Per-Olof Klarström
Mats Lundqvist
Kicki Persson

Per-Olof Klarström har avgått i augusti 2015

Anton Yman har avgått i september 2015

Andreas Jönsson har i december 2015 ersatt Michael Forsberg som ordförande

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Anna Stenberg Auktoriserad revisor

Valberedning

Teresa Allzén
Anna Carlidus
Fahrudin Selimovic

Sammanställande

Anna Carlidus har avgått 2015
Teresa Allzén har avgått i januari 2016

Ordinarie föreningsstämman hölls den 26 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Dalen 19 i Stockholm

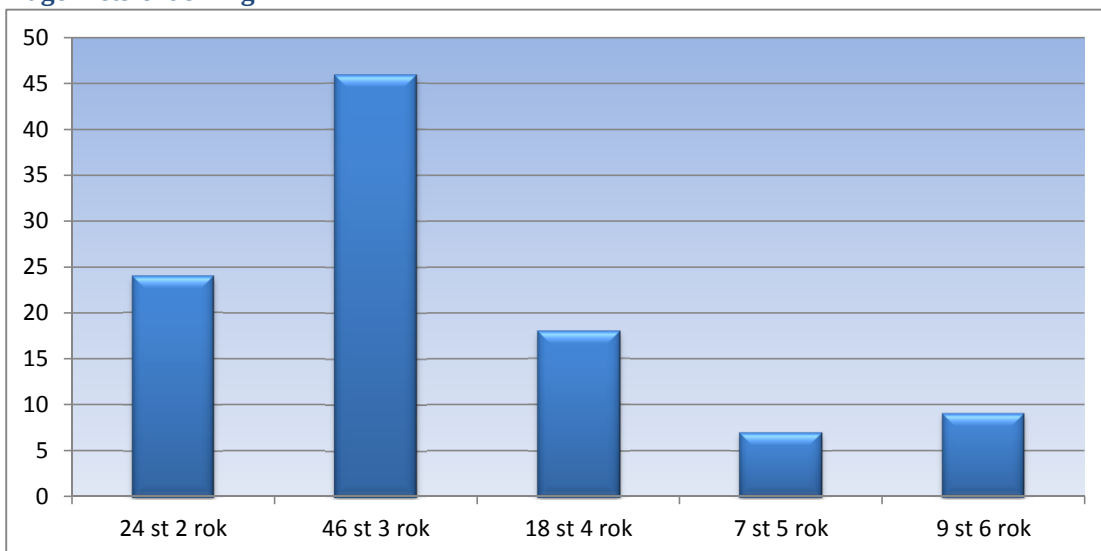
Nybyggnadsår och värdeår är 1980.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	123 000 000	123 000 000
Varav byggnader:	79 000 000	79 000 000
Varav mark:	44 000 000	44 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet har 104 st lägenheter varav 79 st är upplåtna med bostadsrätt och 25 st är upplåtna med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 9 288 kvm. Föreningen har även en lokal om 75 kvm.

Lägenhetsfördelning



Total yta 9 363 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

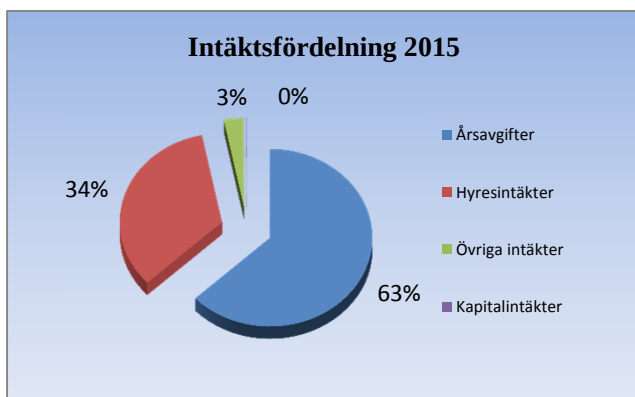
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Elleverans	Elkraft Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	T&T Förvaltnings AB
Snöröjning	Svenska Gräs AB
Hissavtal	I.T.K. AB
Bredbandstjänst	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Störningsjour	Bevaknings Assistans AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Grovsopor, hämtning	Aktiv Transport i Stockholm
Hemsida och server	Webforum

Föreningens ekonomi

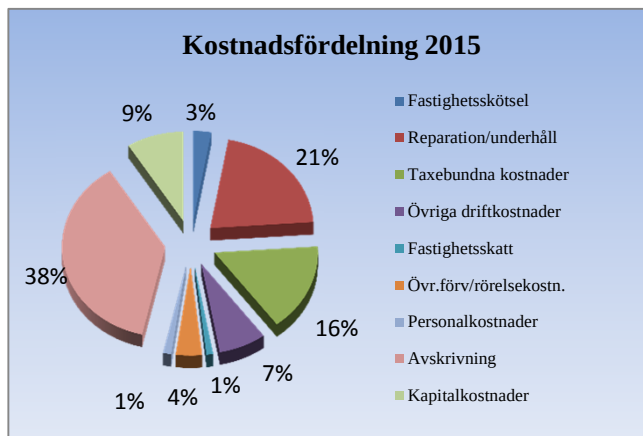
Avgifterna höjdes från och med 1 januari 2015 med 4,5 %.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 129
Hyresintäkter	2 215
Övriga intäkter	205
Kapitalintäkter	2
Summa	6 551

Kostnader

Kostnad	Tkr
Fastighetsskötsel	346
Reparation/underhåll	2 599
Taxebundna kostnader	1 946
Övriga driftkostnader	913
Fastighetsskatt	129
Övr.förv/rörelsekostn.	507
Personalkostnader	160
Avskrivning	4 608
Kapitalkostnader	1 105
Summa	12 313



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2015

- Arbetet med fönsterrenoveringar slutfördes.
- Samtliga balkongräcken byttes
- Stamspolning utfördes
- Ett banklån omförhandlades till en lägre räntenivå
- Vinden isolerades, nya spångar byggdes
- Renoverade ett badrum hos hyresgäst enligt underhållsplanen.
- Förbättringsmålat samtliga trapphus.
- Förbättrade utemiljön, stenanläggning, ny spalje vid 95:an, nytt cykelställ
- Påbörjade totalrenovering av en 2:a.

På eftermiddagen 2015-12-15 uppstod en brand på terrassen till Grusåsgränd 51. Lyckligtvis kom ingen till fysisk skada. Brandkår, polis och ambulans var snabbt på plats och man lyckades begränsa brandens spridning. Under släckningsarbetet var man tvungen att bryta upp tak och väggar vilket betyder att ett omfattande reparationsarbete påbörjades. Grannlägenheten, Grusåsgränd 49, verkar ha drabbats av skador under släckningsarbetet. Det ser också ut som om isoleringen på vinden måste bytas ut eftersom den drabbats av rökskador.

När branden inträffade fanns inget försäkringsskydd, pga. Trygg Hansas premiefaktura inte erhöles som den skulle och därför inte betalades i tid. Konsekvensen har blivit att Trygg Hansa inte vill betala ut skadeersättning till föreningen. Det är styrelsens uppfattning att ansvaret för att betalningen inte skedde i rätt tid vilar på föreningens försäkringsmäklare, eftersom denne inte uppfyllt sitt åtagande att se till att premiefakturan funnits tillgänglig för betalning. Varken försäkringsmäklaren eller deras försäkringsbolag - QBE - vill dock ta ansvar för det inträffade. Föreningen anser, med stöd av sin advokat, att grund finns för att kräva ersättning av QBE för de kostnader föreningen drabbats av på grund av branden. Föreningen kommer därför att i första hand att kräva QBE på ersättning.

2016

- I januari 2016 byttes samtliga tre torkskåp i tvättstugan ut mot en nyare energisparande modell.
- Omförhandla ett lån
- OVK
- Följa underhållsplanen

Föreningen har en underhållsplan som gäller fr.o.m. 2015-01-01 t.o.m. 2034-12-31. Avsättning till fond för yttre underhåll ska, enligt stadgar, beslutas av stämman. För 2015 föreslås därför 0,3 % av taxeringsvärdet vilket är samma som föregående år och finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 14 (få 7) bostadsrätter överlåtits. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 125 (få 125). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 549	6 203	6 014	5 955	5 923
Resultat efter fin. poster, tkr	-5 762	-3 868	-1 612	-2 902	-955
Balansomslutning, tkr	145 458	149 352	153 137	155 200	153 772
Resultat exkl avskrivn, tkr	-1 154	279	-746	-2 082	-187
Soliditet, %	64%	66%	67%	67%	62%
Kassalikviditet, %	70%	188%	356%	352%	247%
Snittränta, %	2,21%	3,06%	3,45%	3,53%	3,52%
Årsavgift, kr/kvm boyta	445	421	407	395	362
Lån, kr/kvm boyta	5 378	5 378	5 378	5 378	6 170
Ränta, kr/kvm boyta	119	164	186	204	228
Värme, kr/kvm	134	141	146	135	127
El, kr/kvm	30	32	33	31	43
Vatten, kr/kvm	31	31	30	31	29

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-10 713 172
årets förlust	-5 762 174
	-16 475 346
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	369 000
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-365 793
i ny räkning överföres	-16 478 553
	-16 475 346

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	6 343 900	6 087 195
Övriga rörelseintäkter	2	205 401	116 084
Summa rörelseintäkter mm		6 549 301	6 203 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 932 886	-3 924 221
Övriga externa kostnader	4	-506 797	-338 868
Personalkostnader	5	-160 154	-145 951
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-4 608 426	-4 146 688
Summa rörelsekostnader		-11 208 261	-8 555 727
Rörelseresultat		-4 658 960	-2 352 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 531	11 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 745	-1 527 068
Resultat efter finansiella poster		-5 762 174	-3 867 660
Årets resultat		-5 762 174	-3 867 660

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	142 618 759	143 986 799
Maskiner, inventarier och installationer	7	691 720	859 935
Pågående arbeten		0	2 230 683
		143 310 479	147 077 416

Summa anläggningstillgångar

143 310 479 **147 077 416**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 844	22 884
Övriga kortfristiga fordringar		95 681	1 343
Skattefordringar		7 359	10 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	274 208	288 435
		384 092	322 725

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 763 840	1 951 814
		1 763 840	1 951 814

Summa omsättningstillgångar

2 147 932 **2 274 539**

SUMMA TILLGÅNGAR

145 458 411 **149 351 955**

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 734 904	101 734 904
Upplåtelseavgifter		6 594 308	6 594 308
Fond för yttre underhåll		578 596	491 274
Summa bundet eget kapital		108 907 808	108 820 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 713 172	-6 758 190
Årets resultat		-5 762 174	-3 867 660
Summa fritt eget kapital		-16 475 346	-10 625 850
Summa eget kapital		92 432 462	98 194 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	49 950 000	49 950 000
Summa långfristiga skulder		49 950 000	49 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		458 661	162 322
Övriga kortfristiga skulder		42 410	34 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 574 878	1 010 287
Summa kortfristiga skulder		3 075 949	1 207 319
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		145 458 411	149 351 955

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	70 511 000	70 511 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, d v s man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1%-40%	1%-40%
Förbättringsarbeten	5%-20%	5%-20%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	10%	10%
Installationer	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	4 129 068	3 908 814
	Hysesintäkter bostäder	2 196 900	2 175 321
	Hysesintäkter lokaler	13 300	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	4 632	3 060
		6 343 900	6 087 195
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Tv-avgift	21 580	21 912
	Övriga fasta intäkter	20 823	19 943
	Gemensamhetslokal	6 100	11 380
	Överlåtelse- & pantavgifter	23 798	17 099
	Fakturerade kostnader	777	1 588
	Försäkringsersättning	132 323	44 162
		205 401	116 084
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	93 993	89 608
	Städ	72 448	61 087
	Besiktningkostnader	9 545	22 776
	Bevakningskostnader	30 021	34 965
	Marskötsel	2 844	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	93 679	132 672
	Förbrukningsmaterial	43 746	24 439
		346 276	365 547
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation bostäder	1 286 524	0
	Reparation byggnader	738 951	71 248
	Reparation hiss	75 234	100 446
	Reparation tvättstuga	62 115	20 926
	Reparation installationer	50 128	46 973
	Reparation värmeinstallationer	9 926	5 732
	Reparation markanläggningar	9 924	7 275
		2 232 802	252 600
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll av bostäder	210 367	65 475
	Underhåll gemens. utrymme	124 894	178 201
	Underhåll installationer	17 239	38 002
	Underhåll av markytor	13 293	0
		365 793	281 678
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	279 251	300 410
	Fjärrvärme	1 255 056	1 317 346
	Vatten	294 876	287 778
	Sophämtning	116 636	164 666
		1 945 819	2 070 200

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	90 542	86 422
Självrisk/Skador	402 757	288 825
Förvaltningsarvode, tekniskt	146 428	185 385
Kabel-TV/Bredband	273 197	266 996
	912 924	827 628

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt bostäder	129 272	126 568
	129 272	126 568

Totalt driftkostnader

5 932 886 **3 924 221**

Not 4 Övriga externa kostnader

2015 **2014**

Förbrukningsinventarier	4 789	5 183
Telekommunikation	2 787	10 247
Överlåtelse- & pantavgifter	42 000	25 375
Indrivningskostnader	140 350	4 795
Konstaterade förluster	25	0
Revisionsarvode	46 938	32 838
Arvode ekonomisk förvaltning	127 514	126 480
Medlemsavgift organisationer	7 340	10 815
Advokatkostnader	0	12 400
Övriga omkostnader	135 054	110 735
	506 797	338 868

Arvode och kostnadsersättning för revisionen

2015 **2014**

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Revisionsuppdrag	46 938	32 838
	46 938	32 838

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader

2015 **2014**

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelsen	111 250	111 058
Arvoden till valberedningen	10 615	0
Arbetsgivaravgifter	38 289	34 893
	160 154	145 951

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	101 731 460	101 731 460
	Årets anskaffningsvärde	3 072 171	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 803 631	101 731 460
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 160 437	-2 198 464
	Årets avskrivningar	-4 440 211	-3 961 973
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 600 648	-6 160 437
	Mark		
	Ingående markvärde	48 415 776	48 415 776
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 415 776	48 415 776
	Utgående planenligt restvärde	142 618 759	143 986 799
	Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
		123 000 000	123 000 000
Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 764 656	1 764 656
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 656	1 764 656
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-904 721	-720 006
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 215	-184 715
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 072 936	-904 721
	Utgående planenligt restvärde	691 720	859 935
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Kabel-TV/Bredband	32 763	33 743
	Försäkring	85 233	82 654
	Arvode ekonomisk förvaltning	29 250	40 968
	Arvode teknisk förvaltning	28 153	27 465
	Arvode fastighetsskötsel	24 131	22 471
	Städning	14 991	14 625
	Underhåll	3 788	3 766
	Hisservice	17 473	17 239
	El	31 086	32 861
	Vatten	0	5 303
	Medlemsavgifter	7 340	7 340
		274 208	288 435

Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-5 762 174	-3 867 660
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	4 608 426	4 146 688
	förändringar av rörelsekapital	-1 153 749	279 028
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-61 367	15 144
	Förändring av kortfristiga skulder	1 868 630	82 843
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 514	377 015
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-841 488	-2 085 011
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-841 488	-2 085 011
	Årets kassaflöde	-187 974	-1 707 996
	Likvida medel vid årets början	1 951 814	3 659 810
	Likvida medel vid årets slut	1 763 840	1 951 814

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	101 734 904	0	101 734 904
Upplåtelseavgifter	6 594 308	0	6 594 308
Fond för yttre underhåll	491 274	87 322 *	578 596
Balanserat resultat	-6 758 190	-3 954 982	-10 713 172
Resultat föregående år	-3 867 660	3 867 660	0
Årets resultat	0	-5 762 174	-5 762 174
		369 000	
		-281 678	
		87 322	

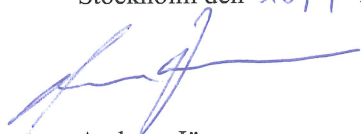
* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11	Skulder till kreditinstitut	2015	2014
	Bank		
	Nordea	20 000 000	20 000 000
	Nordea	20 000 000	20 000 000
	Nordea	9 950 000	9 950 000
		49 950 000	49 950 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	504 922	508 565
Räntekostnader	72 384	127 650
Revisionsarvode	32 000	32 000
Fjärrvärme	163 864	195 712
Hisskostnad	0	6 798
Grovsopor	0	9 562
Sopsug	115 000	130 000
Upplupna kostnader för brandskada	1 686 708	0
	2 574 878	1 010 287

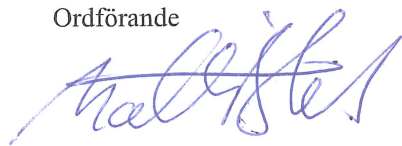
Stockholm den 25/4 2016



Andreas Jönsson
Ordförande



Terje Öitspuu
Kassör

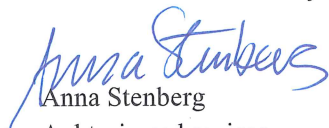


Mattias Holgersson
Sekreterare



Nicolina Valente
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2016
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lönnparken
Org.nr. 769616-9957

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lönnparken för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

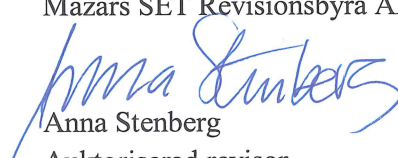
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2016

Mazars SET Revisionsbyrå AB

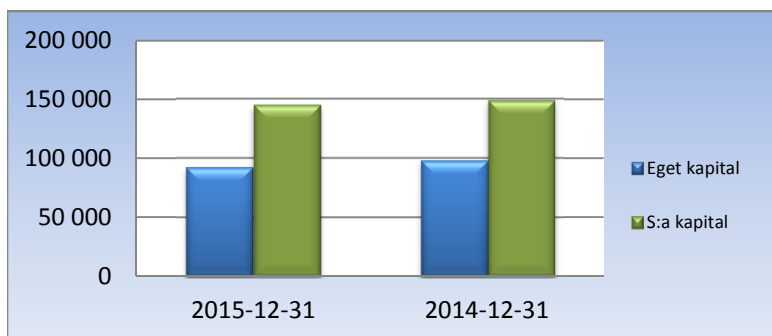


Anna Stenberg

Auktoriserad revisor

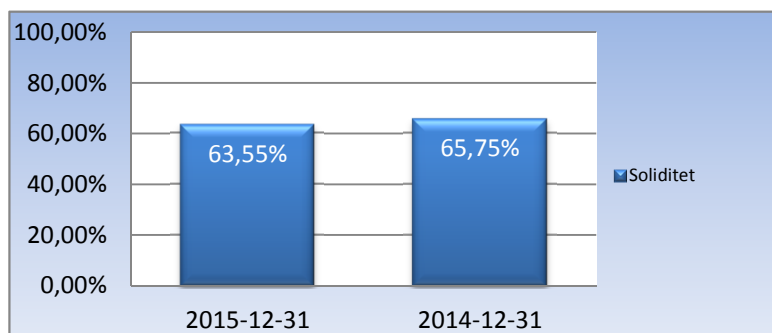
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

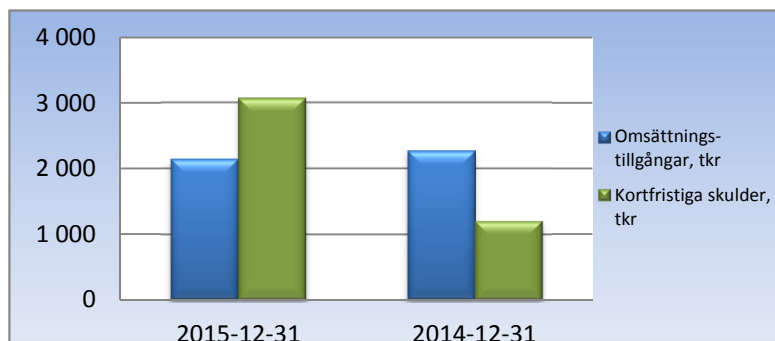


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

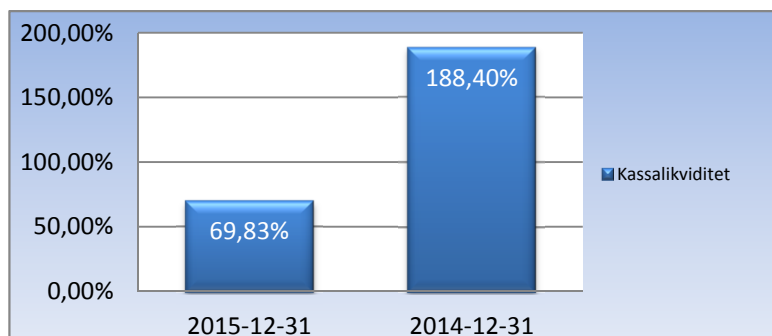


Kassalikviditet



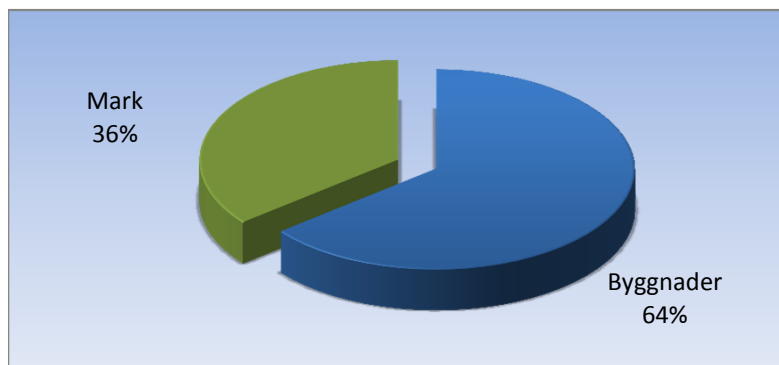
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

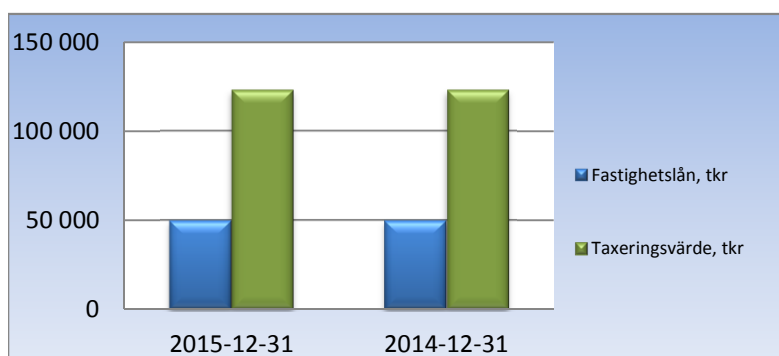
Taxeringsvärde



Kommentar

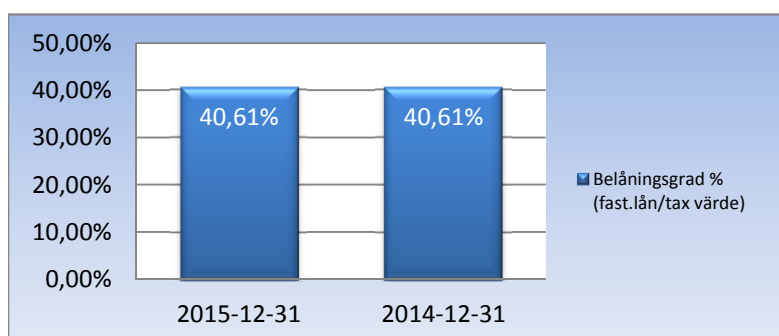
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

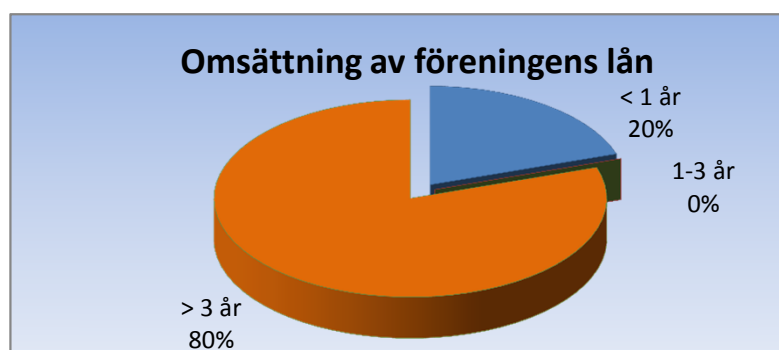


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

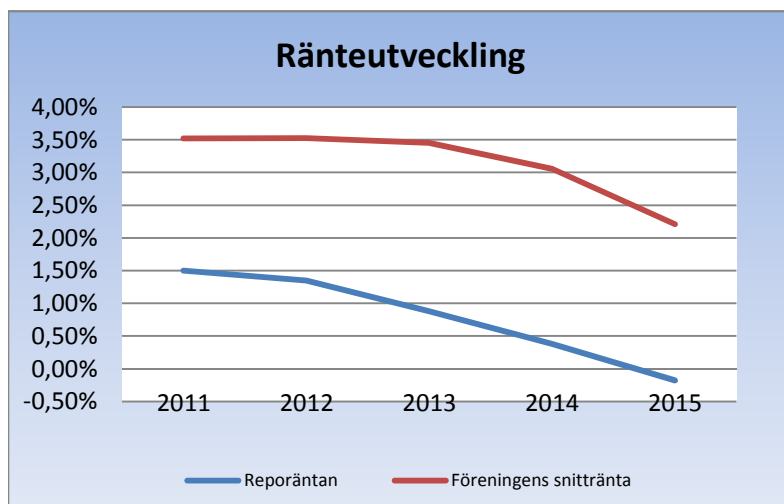


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2015-12-31.

Årsredovisningen i bilder

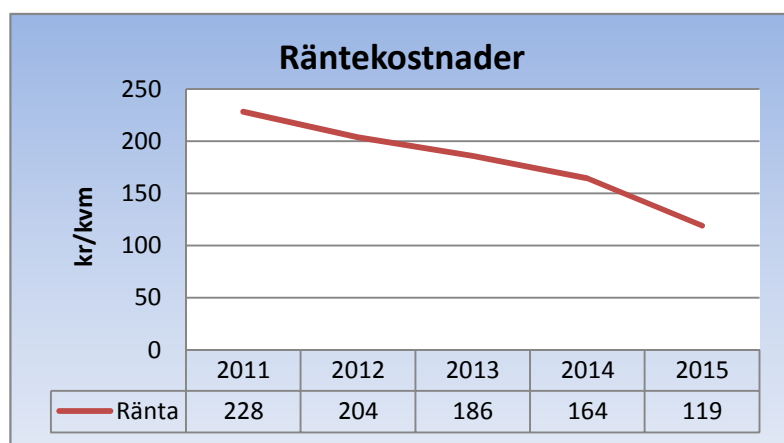
Ränteutveckling



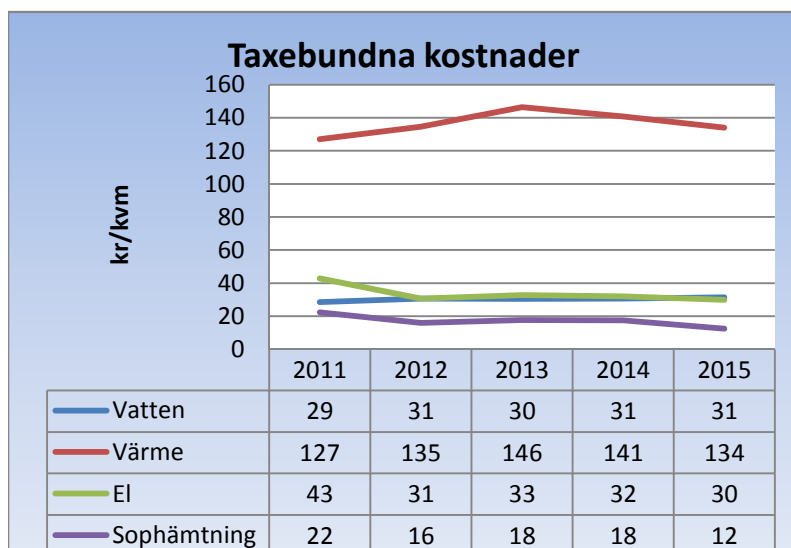
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

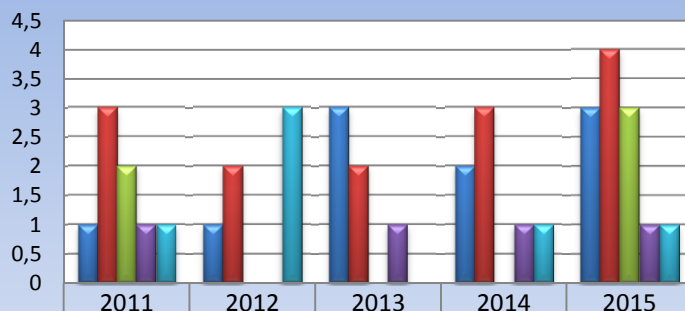


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

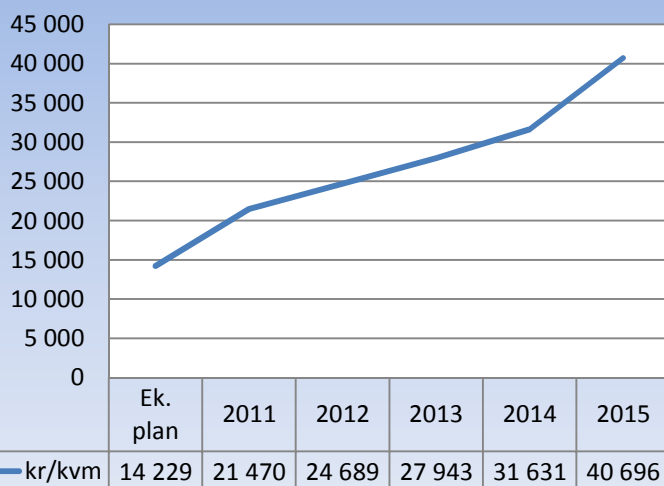
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser.

[illegible]

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF LÖNNPARKEN
Org. nr. 769616-9957

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!**

T & T FÖRVALTNINGS AB

BOX 8160
163 08 SPÅNGA

TEL: 08-562 559 00
FAX: 08-761 09 55
E-POST: INFO@TTF.SE

WWW.TTF.SE

OMSLAG: TAPETEN STOCKHOLM FRÅN DURO SWEDEN.


T&T FÖRVALTNINGS AB
www.ttf.se

- EN DEL AV  **sbc**