

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lönnparken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2013 och 2034.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Dalen ga:2. Föreningens andel är 5,2 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsug-anläggning med tillhörande ledningar.

Styrelsen

Rickard Naring	Ordförande
Nicolina Anna Valente	Sekreterare
Slavisa Micanovic	Ledamot
Milorad Sekulic	Ledamot
Sören Kaj Sörensen	Ledamot
Terje Öitspuu	Ledamot

Nils Ola Birger Lundgren	Suppleant
Björn F H Lyttkens Dimovski	Suppleant
Joseph Michael	Suppleant

Kassör
Avgick i juni 2016

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Stenberg

Ordinarie Extern

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Valberedning

Sophia Bäck

Maria Grandin

Karl Robert Pettersson

Avgick juni 2016

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 19	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

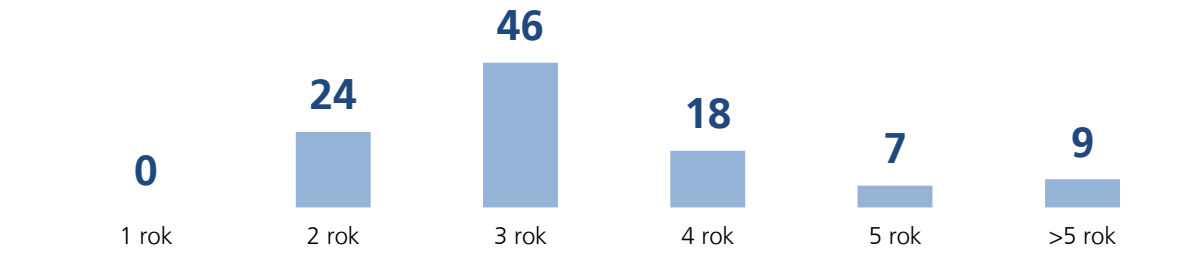
Värdeåret är 1980.

Byggnadens boyta är enligt taxeringsbeskedet 9 288 m²

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Träfflokal	75 kvm
Tvättstuga	60 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2017	
Justering av värmesystem	2017	
Renovering av hyreslägenheter	2017 - 2018	Ej med i underhållsplanen
Renovering och maskinbyte i tvättstugan	2020	
Bättringsmålning av plåttak	2020	
Byte av exteriörbelysning vid entréer	2020	
Målning av uteplatser/ pergola/staket	2020	
Byte av takfönster	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Elleverans	Elkraft Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	SBC
Trädgårdsskötsel	RA Trädgård & Markservice AB
Snöröjning	Svenska Gräs AB
Hissavtal	I.T.K AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV	Com Hem
Störningsjour	Bevaknings Assistans AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Hämtning av grovsopor	Aktiv Transport i Stockholm
Hemsida och server	One, Webforum

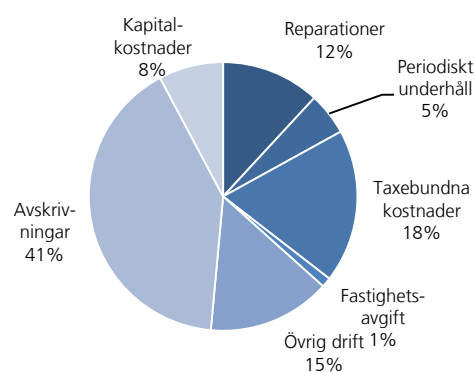
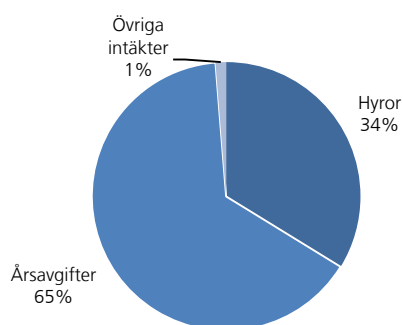
Föreningens ekonomi

Vid årsskiftet 2016-2017 hade föreningen ca 2,5 miljoner kr i kassan och lån på totalt 49,5 miljoner kr. Belåningsgraden är ca 36 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 763 840	1 951 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 390 758	6 549 301
Finansiella intäkter	265	1 531
Minskning kortfristiga fordringar	153 307	0
Medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 868 630
	9 538 490	8 419 462
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 716 652	6 599 835
Finansiella kostnader	863 578	1 104 745
Ökning av materiella anläggningstillgångar	90 657	841 488
Ökning av kortfristiga fordringar	0	61 366
Minskning av kortfristiga skulder	1 858 477	0
	8 529 363	8 607 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 778 807	1 763 840
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 014 967	-187 973

*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 1 268 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

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Styrelsen har också hållit 2st informationsmöten för både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster under hösten 2016.

Under våren 2016 återställdes den del av fastigheten som berördes av en brand på terrassen till Grusåsgränd 51 i december 2015. Åtgärderna har betalats av föreningen, eftersom försäkringsskydd saknades när branden inträffade. De totala kostnaderna för återställandet har uppgått till ca 2 miljoner kronor.

Föreningen har via en advokat begärt ersättning för kostnaderna av föreningens försäkringsmäklare. De har enligt föreningen inte fullföljt sitt åtagande att se till så att premiefakturan gjorts tillgänglig för betalning, vilket var orsaken till att fastigheten var oförsäkrad när branden ägde rum. Förhandlingar har under året förts med försäkringsmäklarens försäkringsbolag och frågan var ännu inte avgjord i början av 2017.

Övriga händelser och åtgärder under året:

- Alla tre torkskåpen i tvättstugan har bytts ut mot nya.
- En hyreslägenhet har återlämnats till föreningen, totalrenoverats och sålts till ny medlem.
- Två badrum och två kök i hyreslägenheter har renoverats enligt underhållsplanen.
- Obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av samtliga ventilationskanaler har påbörjats.
- Staketet på gården och portalen mot Hagtornsgården har målats om.
- Nytt avtal om löpande trädgårdsskötsel har tecknats med RA Trädgård, gäller fr o m april 2016.
- Nya avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning har tecknats med T&T Förvaltning (byte namn till SBC under året), började gälla 1/1 2017.
- Nytt avtal om hisservice har tecknats med Trygga Hiss, började gälla 1/1 2017.
- Ett rörligt lån har omförhandlats med Nordea, till en rörlig ränta på ca 0,4 %.
- Föreningen har tillsammans med övriga föreningar i Dalen bildat en ny samfällighet som tagit över den gemensamma anläggningen för sophantering i området.
- Föreningen tog aktiv del i Dalendagen, en gemensam aktivitet för alla gårdar i Enskededalen.
- Vår-höststäddningar arrangerades av föreningen.
- Föreningen tar ut avgift för andrahandsuthyrning enl stadgar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	573	542	524
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 005	1 032	1 016	1 011
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 378	5 378	5 378	5 378
Elkostnad/m ² totalyta	37	30	32	33
Värmekostnad/m ² totalyta	139	134	141	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	119	164	186
Soliditet (%)	64	64	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 711	-5 762	-3 868	-1 612
Nettoomsättning (tkr)	6 381	6 549	6 203	6 014

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 288 m² bostäder, varav 7 210 m² BR och 2 078 m² HR

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	102 658 551	923 647	0	101 734 904
Upplåtelseavgifter	8 670 661	2 076 353	0	6 594 308
Fond för yttre underhåll	581 803	369 000	-365 793	578 596
S:a bundet eget kapital	111 911 015	3 369 000	-365 793	108 907 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 478 553	-369 000	-5 396 381	-10 713 172
Årets resultat	-4 710 759	-4 710 759	5 762 174	-5 762 174
S:a ansamlad förlust	-21 189 313	-5 079 759	365 793	-16 475 346
S:a eget kapital	90 721 703	-1 710 759	0	92 432 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 710 759
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 478 553
summa balanserat resultat	-21 189 312

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	567 497
att i ny räkning överförs	-20 990 815

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 381 440	6 416 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 318	133 103
Summa rörelseintäkter		6 390 758	6 549 301
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 901 799	-5 786 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 516	-653 224
Personalkostnader	Not 6	-174 337	-160 154
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 521 553	-4 608 426
Summa rörelsekostnader		-10 238 205	-11 208 261
RÖRELSERESULTAT		-3 847 447	-4 658 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265	1 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-863 578	-1 104 745
Summa finansiella poster		-863 313	-1 103 214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 710 759	-5 762 174
ÅRETS RESULTAT		-4 710 759	-5 762 174

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	138 279 523	142 618 759
Maskiner och inventarier	Not 9	600 060	691 720
Summa materiella anläggningstillgångar		138 879 582	143 310 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 879 582	143 310 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13	6 844
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 126 501	103 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	117 547	274 208
Summa kortfristiga fordringar		1 244 061	384 092
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 771 371	1 763 840
Summa kassa och bank		1 771 371	1 763 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 015 432	2 147 932
SUMMA TILLGÅNGAR		141 895 015	145 458 411

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 329 212	108 329 212
Fond för yttre underhåll	Not 12	581 803	578 596
Summa bundet eget kapital		111 911 015	108 907 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 478 553	-10 713 172
Årets resultat		-4 710 759	-5 762 174
Summa fritt eget kapital		-21 189 313	-16 475 346
SUMMA EGET KAPITAL		90 721 703	92 432 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	49 950 000	49 950 000
Summa långfristiga skulder		49 950 000	49 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		359 067	458 661
Övriga skulder		0	42 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	864 245	2 574 878
Summa kortfristiga skulder		1 223 312	3 075 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 895 015	145 458 411

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund	140 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasad	50 år	0
Fönster/dörrar och portar	50 år	0
Stomkomplettering	50 år	0
Stamledningar	50 år	0
Värmesystem	70 år	0
Luftbehandlingssystem	25 år	0
Fastighetsel	50 år	0
Hiss	25 år	0
Byggnader		140 år
Fastighetsförbättringar		5-20 år
Markanläggning	10 år	10 år
Maskiner		5 år
Inventarier	5-10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	4 151 294	4 129 068
	Hyror bostäder	2 172 706	2 208 504
	Hysesbortfall	-29 084	-11 604
	Hyror lokaler	9 800	13 300
	Hyror garage/parkering	4 775	4 632
	Bredbandsintäkter	21 248	21 580
	Gemensamhetslokal	0	6 100
	Övriga debiterade avgifter	17 591	20 823
	Överlåtelse/pantsättning	33 126	23 798
	Öresutjämning	-17	-3
		6 381 440	6 416 198

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	132 323
	Övriga intäkter	9 318	780
		9 318	133 103

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	96 528	93 993
	Fastighetsskötsel beställning	50 062	15 025
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 537	2 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 921	0
	Snöröjning/sandning	63 825	93 679
	Städning entreprenad	59 957	59 048
	Städning enligt beställning	3 483	13 400
	Hissbesiktning	5 314	0
	Myndighetstillsyn	0	9 545
	Bevakning	24 867	30 021
	Gemensamma utrymmen	1 095	0
	Gård	8 796	0
	Serviceavtal	11 490	0
	Förbrukningsmateriel	38 761	28 721
	Störningsjour och larm	4 612	0
		478 248	346 276
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 083	402 757
	Hyreslägenheter	610 556	1 286 524
	Brf Lägenheter	22 762	0
	Lokaler	2 256	6 588
	Gemensamma utrymmen	92 616	732 363
	Tvättstuga	37 176	62 115
	Entré/trapphus	1 294	0
	Lås	5 571	0
	VVS	94 371	45 933
	Värmeanläggning/undercentral	17 241	9 926
	Ventilation	92 914	0
	Elinstallationer	46 515	4 195
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 329	0
	Hiss	67 396	75 234
	Tak	43 598	0
	Fasad	7 511	0
	Mark/gård/utemiljö	28 112	9 924
	Skador/klotter/skadegörelse	28 703	0
	Vattenskada	95 666	0
		1 318 670	2 635 559
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	204 689	210 367
	Gemensamma utrymmen	152 072	38 644
	Entré/trapphus	30 002	0
	VVS	0	86 250
	Ventilation	39 000	0
	Hiss	17 473	17 239
	Mark/gård/utemiljö	124 261	13 293
		567 497	365 793
	Taxebundna kostnader		
	El	345 001	279 251
	Värme	1 287 941	1 255 056
	Vatten	301 670	294 876
	Sophämtning/renhållning	105 411	98 424
	Grovsopor	15 500	18 212
		2 055 523	1 945 819

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 563	90 542
	Kabel-TV	207 091	273 197
	Bredband	42 323	0
	Övriga fastighetskostnader	5 745	0
		348 721	363 739
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 140	129 272
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 901 799	5 786 458
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 875	0
	Tele- och datakommunikation	5 885	2 787
	Juridiska Åtgärder	0	141 250
	Inkassering avgift/hyra	425	-900
	Hyresförluster	0	25
	Förvaltning	129 787	146 428
	Revisionsarvode extern revisor	55 138	46 938
	Föreningskostnader	14 251	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 448	2 601
	Förvaltningsarvode	147 754	126 576
	Förvaltningsarvoden övriga	66 088	79 958
	Administration	25 374	10 711
	Korttidsinventarier	0	4 789
	Konsultarvode	116 218	37 468
	Föreningsavgifter	7 340	7 340
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 340	0
	Övriga driftkostnader	55 593	47 254
		640 516	653 224
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 900	121 865
	Sociala kostnader	41 437	38 289
		174 337	160 154
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 983 146	3 983 146
	Förbättringar	349 876	450 851
	Inventarier	188 531	174 429
		4 521 553	4 608 426

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 219 407	150 147 236
	Nyanskaffningar	0	3 072 171
	Utgående anskaffningsvärde	153 219 407	153 219 407
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 600 648	-6 160 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 333 022	-4 440 211
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 933 670	-10 600 648
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 279 523	142 618 759
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 415 776	48 415 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 000 000	44 000 000
		137 000 000	123 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 000 000	123 000 000
		137 000 000	123 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 764 656	1 764 656
	Nyanskaffningar	90 657	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 855 313	1 764 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 072 936	-904 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 531	-168 215
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 261 467	-1 072 936
	Redovisat restvärde vid årets slut	593 846	691 720
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 584	1 471
	Skattefordran	23 271	7 359
	Klientmedel hos SBC	1 007 436	0
	Fordringar	94 210	94 210
		1 126 501	103 040

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
Försäkring		91 631	85 233
Kabel-TV		6 852	0
Bredband		19 064	32 763
Arvode ekonomisk förvaltning		0	29 250
Arvode teknisk förvaltning		0	28 153
Fastighetsskötsel		0	24 131
Städning		0	14 991
Underhåll		0	3 788
Hisservice		0	17 473
El		0	31 086
Medlemsavgift		0	7 340
		117 547	274 208

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		578 596	491 274
Reservering enligt stadgar		369 000	369 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-365 793	-281 678
Vid årets slut		581 803	578 596

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Nordea	1,500 %	20 000 000	20 000 000	2020-05-20
Nordea	2,630 %	20 000 000	20 000 000	2019-04-17
Nordea	0,260 %	9 950 000	9 950 000	2017-06-22
Summa skulder till kreditinstitut		49 950 000	49 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		49 950 000	49 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 950 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

70 511 000

2015-12-31

70 511 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade åtgärder under 2017:

- OVK slutförs.
- Justering av värmesystemet efter tidigare byte av undercentral.
- Stamspolning och undersökning av stammarnas skick genom filmning.
- Slipning och målning av portar och loftgångsdörrar.
- Start av en större underhållsinsats i hyreslägenheterna.
- Underhållsplanen ska följas

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Värme	182 293	163 864
	Extern revisor	32 000	32 000
	Arvoden	75 449	0
	Sociala avgifter	23 700	0
	Ränta	72 008	72 384
	Sopsug	0	115 000
	Upplupna kostnader för brandskada	0	1 686 708
	Avgifter och hyror	478 795	504 922
		864 245	2 574 878

Styrelsens underskrifter

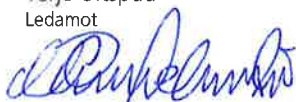
ENSKEDEDALEN den 8 / 3 2017



Rickard Naring
Ordförande



Terje Öitspuu
Ledamot



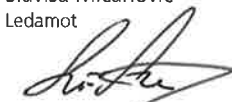
Milorad Sekulic
Ledamot



Nicolina Anna Valente
Sekreterare



Slavisa Micanovic
Ledamot



Sören Kaj Sörensen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2017
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lönnparken

Org. nr 769616-9957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lönnparken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Lönnparken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

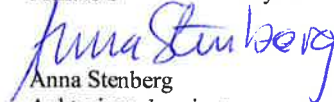
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2017-04-18

Mazars SET Revisionsbyrå AB


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor