



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lönnparken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 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

Ingela Angeli Höök	Ledamot
Björn F H Lyttkens Dimovski	Ledamot
Slavisa Micanovic	Ledamot
Milorad Sekulic	Ledamot
Sören Kaj Sörensen	Ledamot
Nicolina Anna Valente	Ledamot

Helén Sofia Staffansdotter Koozad	Suppleant	Flyttat
Erik Tomas Nilsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helén Sofia Staffansdotter Koozad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Stenberg

Ordinarie Extern

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Valberedning

Sophia Bäck

Henrik Encke

Karl Robert Pettersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dalen 19	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

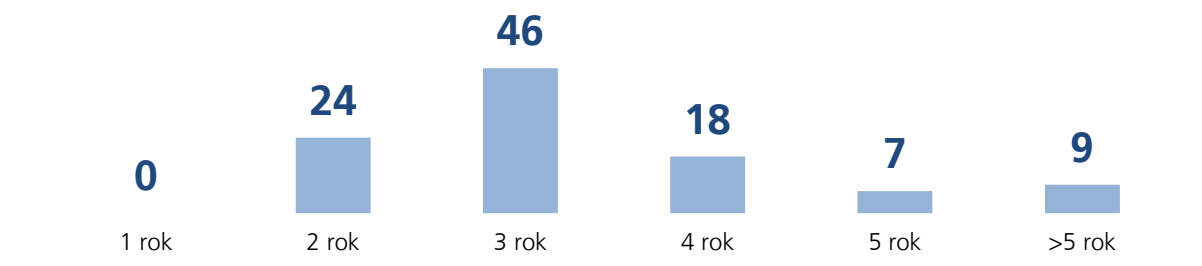
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 288 m², varav 9 288 m² utgör lägenhetsyta.

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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av exteriörbelysning vid entréer	2017	Energisnål belysning installerad
Spolning av avloppsstammar	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering av värmesystem	2018	Ej med i underhållsplanen
Renovering av hyreslägenheter	2018-2019	
Renovering och maskinbyte i tvättstugan	2020	
Bättringsmålning av plåttak	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	SSP Sthlm AB
Hissavtal	Trygga Hiss 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

Föreningen har tagit ett lån (utökat) hos Nordea på 2 000 000 för att bekosta renovering av hyreslägenheterna under 2018-2019.

Förlikningen med QBE medförde att föreningen fick 1 100 000 i ersättning för branden.

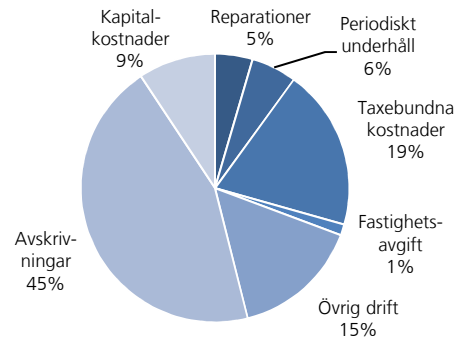
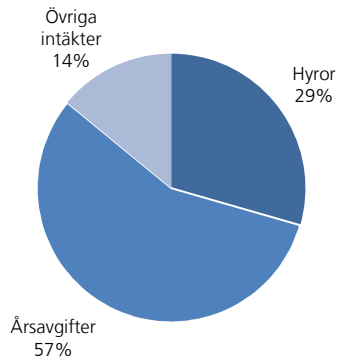
Föreningen har för avsikt att använda detta överskott till att amortera på våra rörliga lån.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 1,90 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 778 807	1 763 840
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 374 838	6 390 758
Finansiella intäkter	15	265
Minskning kortfristiga fordringar	62 605	153 307
Medlemsinsatser	0	3 000 000
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	154 622	0
	9 592 080	9 544 330
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 915 445	5 716 652
Finansiella kostnader	993 706	863 578
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	90 657
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 858 477
	5 909 151	8 529 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 461 736	2 778 807
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 682 929	1 014 967

*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 1 315 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

Föreningen nådde en uppgörelse/förlikning med QBE som täckte drygt hälften av de kostnader som föreningen åsamkats i samband med branden nåddes under året, dvs. 1 100 000.

Inventering av hyreslägenheterna har gjorts och 2018 kommer vi påbörja en renovering av eftersatta våtutrymmen. OCAB utfört en fuktmätning på 10 hyreslägenheter för att identifiera vilka som har mest akuta fuktskador och för att bekosta detta underhåll har föreningen tagit ett utökat lån på 2 000 000.

Övriga händelser och åtgärder under året:

- Vi har utfört stamspolning + filmning av Xtream Clean. Detta behövs göras ca vart tredje år för att hålla stammar i bra skick och slippa ett tidigt stambyte.
- Arbete med injustering av värmesystemet har gjorts under året. Åtgärder kommer vidtas 2018.
- Vi har hållit medlemsmöte gällande föreningens ekonomi där Anna vår revisor från Mazars revisionsbyrå var med och förklarade föreningens ekonomiska läge.
- Portar vid höghusen och loftgångar har målats och lackats om enligt underhållsplanen.
- Delar av fasaden har målats om enligt önskemål från stämman.
- Belysning vid portar och på loftgångar har bytts ut till ledbelysning.
- Vi har målat lekplatserna och monterat gunghäst och vippunga (då den gamla var farlig vid lek).
- Tagit bort askkoppar.
- Trädgårdsgruppen har underhållit och förskönat växtligheten samt genomfört trädinventering.
- Takmålning har besiktigats och bristande kvalitet ska korrigeras.
- Föreningen tog aktiv del i Dalendagen, en gemensam aktivitet för alla gårdar i Enskededalen.
- Vår-höststädningar arrangerades av föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	576	573	542
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 011	1 005	1 032	1 016
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 205	5 378	5 378	5 378
Elkostnad/m ² totalyta	36	37	30	32
Värmekostnad/m ² totalyta	137	139	135	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	32	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	93	119	164
Soliditet (%)	62	64	64	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 302	-4 711	-5 762	-3 868
Nettoomsättning (tkr)	6 382	6 381	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	0	0	102 658 551
Upplåtelseavgifter	8 670 661	0	0	8 670 661
Fond för yttre underhåll	383 306	-198 497	0	581 803
S:a bundet eget kapital	111 712 518	-198 497	0	111 911 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-20 990 816	198 497	-4 710 759	-16 478 553
Årets resultat	-3 302 408	-3 302 408	4 710 759	-4 710 759
S:a ansamlad förlust	-24 293 224	-3 103 911	0	-21 189 313
S:a eget kapital	87 419 294	-3 302 408	0	90 721 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 302 408
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 990 816
summa balanserat resultat	-24 293 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	583 005
att i ny räkning överförs	-24 079 219

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 382 310	6 381 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	992 528	9 318
Summa rörelseintäkter		7 374 838	6 390 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 201 782	-4 901 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-537 029	-640 516
Personalkostnader	Not 6	-176 635	-174 337
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 768 110	-4 521 553
Summa rörelsekostnader		-9 683 555	-10 238 205
RÖRELSERESULTAT		-2 308 717	-3 847 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 706	-863 578
Summa finansiella poster		-993 691	-863 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 302 408	-4 710 759
ÅRETS RESULTAT		-3 302 408	-4 710 759

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	133 697 760	138 279 523
Maskiner och inventarier	Not 9	413 713	600 060
Summa materiella anläggningstillgångar		134 111 472	138 879 582
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 111 472	138 879 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 215	13
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 709 061	1 126 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 469	117 547
Summa kortfristiga fordringar		2 859 745	1 244 061
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 770 171	1 771 371
Summa kassa och bank		3 770 171	1 771 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 629 916	3 015 432
SUMMA TILLGÅNGAR		140 741 388	141 895 015

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 329 212	111 329 212
Fond för yttre underhåll	Not 12	383 306	581 803
Summa bundet eget kapital		111 712 518	111 911 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 990 816	-16 478 553
Årets resultat		-3 302 408	-4 710 759
Summa fritt eget kapital		-24 293 224	-21 189 313
SUMMA EGET KAPITAL		87 419 294	90 721 703
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	51 950 000	49 950 000
Summa långfristiga skulder		51 950 000	49 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		396 785	359 067
Skatteskulder		1 444	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	973 865	864 245
Summa kortfristiga skulder		1 372 094	1 223 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 741 388	141 895 015

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	140 år	140 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	50 år	50 år
Stomkomplettering	50 år	50 år
Stamledningar	50 år	50 år
Värmesystem	70 år	70 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hiss	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 167 190	4 151 294
Hyror bostäder	2 166 602	2 172 706
Hyresbortfall	0	-29 084
Hyror lokaler	0	9 800
Hyror garage/parkering	4 917	4 775
Bredbandsintäkter	21 912	21 248
Gemensamhetslokal	4 200	0
Övriga debiterade avgifter	9 382	17 591
Överlåtelse/pantsättning	5 981	33 126
Avgift andrahandsuthyrning	2 052	0
Öresutjämning	74	-17
	6 382 310	6 381 440

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	969 780	0
	Övriga intäkter	22 748	9 318
		992 528	9 318

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	96 528
	Fastighetsskötsel beställning	121 907	50 062
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	156 240	105 537
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 079	3 921
	Snöröjning/sandning	127 382	63 825
	Städning entreprenad	0	59 957
	Städning enligt beställning	0	3 483
	Hissbesiktning	7 652	5 314
	Bevakning	19 815	24 867
	Gemensamma utrymmen	1 924	1 095
	Gård	4 068	8 796
	Serviceavtal	26 991	11 490
	Förbrukningsmateriel	19 917	38 761
	Störningsjour och larm	0	4 612
		526 975	478 248
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 083
	Hyreslägenheter	35 767	610 556
	Brf Lägenheter	0	22 762
	Lokaler	0	2 256
	Gemensamma utrymmen	0	92 616
	Tvättstuga	26 116	37 176
	Entré/trapphus	0	1 294
	Lås	7 015	5 571
	VVS	40 999	94 371
	Värmeanläggning/undercentral	23 299	17 241
	Ventilation	11 908	92 914
	Elinstallationer	28 386	46 515
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 353	14 329
	Bredband	7 656	0
	Hiss	73 750	67 396
	Tak	11 640	43 598
	Fasad	0	7 511
	Mark/gård/utemiljö	37 945	28 112
	Skador/klotter/skadegörelse	25 061	28 703
	Vattenskada	150 558	95 666
		483 453	1 318 670
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	127 000	0
	Hyreslägenheter	112 555	243 750
	Gemensamma utrymmen	0	113 011
	Entré/trapphus	42 000	30 002
	VVS	106 250	0
	Ventilation	0	39 000
	Hiss	0	17 473
	Fasad	195 200	0
	Mark/gård/utemiljö	0	124 261
		583 005	567 497
	Taxebundna kostnader		
	El	337 602	345 001
	Värme	1 270 828	1 287 941
	Vatten	326 078	301 670
	Sophämtning/renhållning	111 750	105 411
	Grovsopor	24 874	15 500
		2 071 132	2 055 523

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	100 365	93 563
	Samfällighetsavgift	104 000	0
	Kabel-TV	27 421	207 091
	Bredband	167 356	42 323
	Övriga fastighetskostnader	0	5 745
		399 142	348 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 075	133 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 201 782	4 901 799

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	494	1 875
	Tele- och datakommunikation	1 289	5 885
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	425
	Förvaltning	0	129 787
	Revisionsarvode extern revisor	53 750	55 138
	Föreningskostnader	28 700	14 251
	Fritids- och trivselkostnader	8 450	7 448
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	278 296	147 754
	Förvaltningsarvoden övriga	0	66 088
	Administration	30 252	25 374
	Konsultarvode	105 609	116 218
	Föreningsavgifter	0	7 340
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 340	7 340
	Övriga driftkostnader	0	55 593
		537 029	640 516

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	134 400	132 900
	Sociala kostnader	42 235	41 437
		176 635	174 337

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	0	3 983 146
	Stomme och grund K3	358 089	0
	Yttertak K3	273 683	0
	Fasader/balkonger K3	281 732	0
	Fönster/dörrar och portar K3	336 480	0
	Stomkomplettering förening K3	1 408 661	0
	Stamledningar VA K3	338 079	0
	Värmesystem K3	155 333	0
	Luftbehandlingssystem K3	432 685	0
	Förbättringar	0	349 876
	Fastighetsl. svagström K3	450 771	0
	Hissar K3	190 159	0
	Sekundärbyggnader K3	349 876	0
	Markanläggning	6 214	0
	Inventarier	186 347	188 531
		4 768 110	4 521 553

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 219 407	153 219 407
	Utgående anskaffningsvärde	153 219 407	153 219 407
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 939 884	-10 600 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 581 763	-4 333 022
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 521 647	-14 933 670
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 697 760	138 279 523
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 415 776	48 415 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
		137 000 000	137 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 000 000	137 000 00
		137 000 000	137 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 855 313	1 764 656
	Nyanskaffningar	0	90 657
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 855 313	1 855 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 255 253	-1 072 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 347	-188 531
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 441 600	-1 261 467
	Redovisat restvärde vid årets slut	413 713	593 846

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	17 496	1 584
	Skattefordran	0	23 271
	Klientmedel hos SBC	2 691 565	1 007 436
	Fordringar	0	94 210
		2 709 061	1 126 501

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	96 078	91 631
	Kabel-TV	6 968	6 852
	Bredband	10 423	19 064
	Samfällighetsavgift	26 000	0
		139 469	117 547

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	581 803	578 596
	Reservering enligt stadgar	369 000	369 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-567 497	-365 793
	Vid årets slut	383 306	581 803

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- 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 %	0	9 950 000	2017-06-22
Nordea	0,912 %	11 950 000	0	2018-06-26
Summa skulder till kreditinstitut		51 950 000	49 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		51 950 000	49 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 950 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 511 000	70 511 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Värme	180 561	182 293
	Extern revisor	32 000	32 000
	Arvoden	132 323	75 449
	Sociala avgifter	41 576	23 700
	Ränta	72 919	72 008
	Avgifter och hyror	514 486	472 955
		973 865	858 405

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fattade beslut att tillsammans med Pärongården ersätta den gamla trasiga belysningen mellan gårdarna.

Styrelsens underskrifter

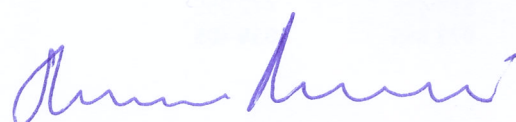
ENSKEDEDALEN den 22 / 4 2018



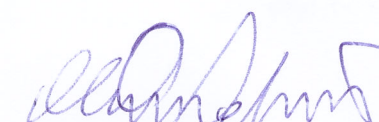
Ingela Angeli Höök
Ledamot



Björn F H Lyttkens Dimovski
Ledamot



Slavisa Micanovic
Ledamot



Milorad Sekulic
Ledamot

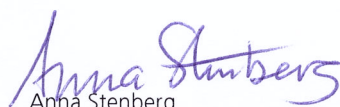


Sören Kaj Sörensen
Ledamot



Nicolina Anna Valente
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2018
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lönnparken

Org. nr 769616-9957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken för år 2017.

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 31 december 2017 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.

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 revisionssed 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.





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 Lönnparken för år 2017 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 Brf Lönnparken 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 tryggsätt.

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:

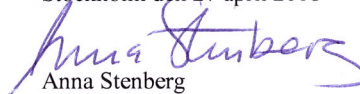
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 april 2018


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor