



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



BRF LÖNNPARKEN

Org. nr. 769616-9957



Styrelsen för Brf Lönnparken kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 11 juni 2012 kl. 18:00

Plats: Träfflokalen på Lönngården (vid tvättstugan)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av ordförande till stämman
- § 4 Anmälan av stämordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- samt balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner av föreningsmedlemmar
Från styrelsen
Proposition (Uteplatser och balkonger)
Från medlemmar
Motioner (10 st.)
- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Innehåll	Sida
- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 10
- Resultaträkning	11
- Balansräkning	12 - 13
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- Kassaflödesanalys	14
- Tilläggsupplysningar	15 - 16
- Upplysningar enskilda poster (noter)	16 - 22
- Underskrifter	22
- Revisionsberättelse	23 - 24
- Årsredovisningen i bilder	25 - 28
- Ordlista	29
- Egna anteckningar	30 - 31
- Fullmakt för ombud	32

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2007-07-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Dalen 19 i Stockholm
Enskede-Årsta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 16 juni 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 18 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 8 (f.å 10) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 135 (f.å 127) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen. Vid lägenhetsöverlåtelser tar föreningen ut en överlåtelseavgift i enlighet med stadgarna.

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.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2011

Ordinarie:

Michael Forsberg	Ordförande
Gunilla Mörch	Kassör
Ina Åkerberg	Sekreterare
Anita Lackberg	Ledamot
Helena Ahlbäck	Ledamot
Terje Öitspuu	Ledamot

Suppleanter:

Rasmus Löfgren

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2011

Ordinarie:

Michael Forsberg	Ordförande
Gunilla Mörch	Kassör
Marie Almerfors	Sekreterare
Maria Alge	Ledamot
Osiel Ibanez Maldonado	Ledamot

Suppleanter:

Helene Öman
Sofia Klasson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Patrik Zettergren	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

Valberedning

Karl-Robert Petterson	Sammanställande
Fahro Selimovic	
Nils Ryding	

Fastigheten

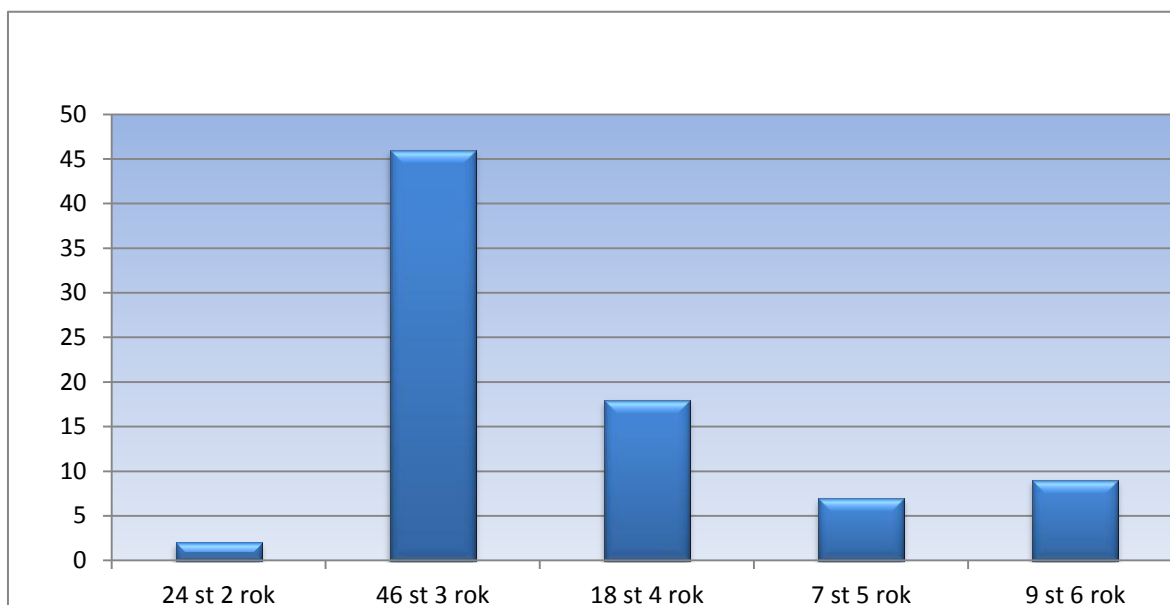
Fastighetsbeteckning: Dalen 19 i Stockholm

Nybyggnadsår är 1980 och värdeår 1980.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	117 000 000	117 000 000
Varav byggnader:	79 000 000	79 000 000
Varav mark:	38 000 000	38 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 104 stycken lägenheter varav 73 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 31 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har sålt under 2011 fyra lägenheter. Den totala bostadsytan är 9288 kvm. Föreningen har också två lokaler, yta 75 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.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB
Markskötsel	R.A Trädgård & Markservice AB
Snöröjning	T & T Förvaltnings AB
Kabel-TV	Stokab AB
El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Aktiv Transport i Stockholm
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- *Lybecks har spolat och okulärt besiktat hela stamsystemet. Detta för att förebygga framtida stopp men även att vi får en god översyn av fastighets stamsystem.
- * OVK (obligatorisk ventilationskontroll) påbörjades och en majoritet av lägenheterna är besiktade. Ett antal kvarstår dock och åtgärd av de anmärkningar som vi fått.
- *Bytt motorer i ventilationssystemets fläktar. Detta ger god ventilation och minskad energiförbrukning.
- * Träfflokalen färdigställdes. Större delen slutfördes redan 2010 men kompletterande arbete och projektet slutfördes.
- * 11 golvbrunnar har bytts. Totalt är nu 26 golvbrunnar bytta dvs ca ¼ av samtliga.
- * Slutfört bredbandinstallation och nu har samtliga lägenheter fiberoptisk kabel indraget.
- *Samtliga ballofixventiler (kulventiler) är bytta i alla lägenheter samt i övriga delar av fastigheten. Detta enligt den ekonomiska planen.
- *Avslutat Aptussystemet dvs digitala och mekaniska lås är nu utbytta/uppdaterade.
- *Då det saknats ordentlig belysning vid ingångarna till gården så har belysning på fasaden vid samtliga ingångar till Lönnparken monterats. Det kvarstår design och montering av en nya ”Brf Lönnparken”-skyltar. Dessa kommer också belysas.
- *Bytt Undercentralen enligt ekonomiska planen. Ska ge en förbättrad uppvärmning då nya undercentralen innehåller en automatisk avluftningssystem. Värmedriften säkrad för framtiden.
- *Lagt ny stensättning utanför 89an port där det tidigare var en stubbe.
- *Satt in lås i de flesta bredbandsluckorna samt besiktat dessa.
- *Energiåtgärd: rörelsedetektor i tvättstugan
- *Renoverat 3 hyreslägenheter.
- * Renoverat och sålt 4 lägenheter på den öppna marknaden.
- * 2011 hade föreningen 73 st bostadsrätter. 31 stycken hyreslägenheter. Totalt 104 lägenheter.
(2010: hade föreningen 69 st bostadsrätter. 35 stycken hyreslägenheter. Totalt 104 lägenheter.)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Takmålning. Samtliga tak kommer att målas. Ett genomgång av stuprören och reparation av trasig tak och takdelar. Ett stort projekt mellan Lönn-, Pärön- och Äpplegården.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

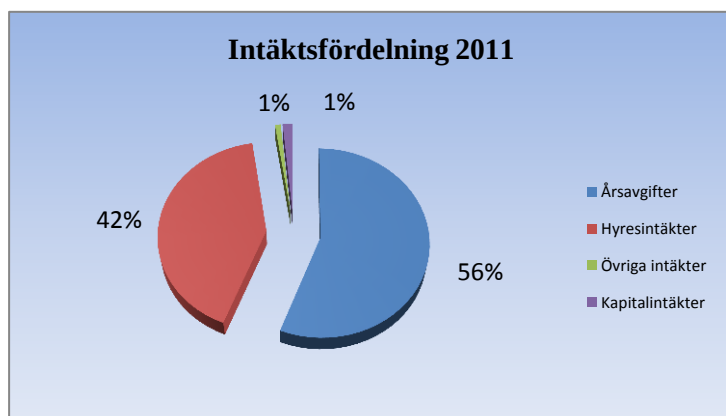
Årsavgiften höjdes med 1 992 kronor per lägenhet från och med 1 juli 2011 för gemensamt bredband.

Föreningen har sålt 4 stycken hyreslägenheter.

Under 2011 har föreningen amorterat 5,6 miljoner kronor.

Skulden är uppdelad i tre lån; 17 305 000 med rörlig ränta, 20 000 000 med bunden ränta 3,310 % till 2014-05-21 och den tredje lånet på 20 000 000 med bunden ränta 3,620% till 2015-05-20.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter 73 bostäder	359 kr
Hyresintäkter 31 hyresrätter	268 kr
Övriga intäkter	6 kr
Kapitalintäkter	10 kr
Summa	642 kr

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	62 kr
Reparation/underhåll	41 kr
Taxebundna kostnader	221 kr
Övriga driftkostnader	51 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	27 kr
Arvoden och löner till styrelse	20 kr
Avskrivning	82 kr
Kapitalkostnader	226 kr
Summa	730 kr



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	5 923	5 927	510
Resultat efter fin. poster, tkr	-955	341	-1 138
Balansomslutning, tkr	153 772	155 057	152 553
Soliditet, %	62%	58%	53%
Kassalikviditet, %	359%	412%	1365%
Snittränta, %	3,52%	2,27%	0,16%
Årsavgift, kr/kvm boyta	529	507	507
Lån, kr/kvm boyta	6 120	6 783	7 952
Ränta, kr/kvm boyta	226	162	6
Värme, kr/kvm totalyta	127	149	0
El, kr/kvm totalyta	43	43	0
Vatten, kr/kvm totalyta	29	31	0

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-797 327
årets förlust	-955 329
	-1 752 656
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	351 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktaes	-153 722
i ny räkning överföres	-1 949 934
	-1 752 656

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 869 911	5 818 242
Övriga rörelseintäkter	2	53 343	108 485
		5 923 254	5 926 727
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-576 597	-975 457
Reparationer	4	-232 809	-555 298
Underhåll	5	-153 722	-113 545
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 067 265	-2 138 693
Övriga driftkostnader	7	-479 036	-321 824
Fastighetsskatt	8	-135 512	-132 808
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-248 885	794 779
Arvoden och löner till styrelsen	10	-188 323	-189 408
		-4 082 149	-3 632 254
Rörelseresultat före avskrivningar		1 841 105	2 294 473
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-768 239	-463 775
Rörelseresultat		1 072 866	1 830 698
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		91 923	24 497
Räntekostnader		-2 120 118	-1 514 670
Resultat efter finansiella poster		-955 329	340 525
Årets resultat		-955 329	340 525

BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	148 248 572	145 631 923
Markanläggningar	11	55 929	0
Maskiner, inventarier och installationer	12	1 387 686	1 434 000
Pågående arbeten		130 172	516 713
		149 822 359	147 582 636

Summa anläggningstillgångar

149 822 359

147 582 636

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 838	0
Övriga kortfristiga fordringar		138	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	298 895	165 476
		309 870	165 483

Kassa och bank

3 640 057

7 308 751

Summa omsättningstillgångar

3 949 927

7 474 234

SUMMA TILLGÅNGAR

153 772 286

155 056 870

BALANSRÄKNINGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	94 825 500	90 825 394
Upplåtelseavgifter	1 796 545	216 137
	96 622 045	91 041 531

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-797 327	-1 137 853
Årets resultat	-955 329	340 526
	-1 752 656	-797 327

Summa eget kapital

94 869 389 **90 244 204**

Avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	57 305 500	63 000 000
Summa långfristiga skulder		57 305 500	63 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	663 103	675 354
Skatteskulder	13 779	11 071
Förskottsbetalda årsavgifter	0	2 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	920 515
Summa kortfristiga skulder		1 597 397

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

153 772 286 **155 056 861**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-955 329	340 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		768 239	463 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-187 090	804 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-144 387	-9 930
Förändring av kortfristiga skulder		-215 269	1 207 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-546 746	2 002 040
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 007 962	-2 711 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 007 962	-2 711 631
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-5 694 500	-7 511 000
Insatser		5 580 514	7 463 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 986	-47 479
Årets kassaflöde		-3 668 694	-757 070
Likvida medel vid årets början		7 308 751	8 065 821
Likvida medel vid årets slut		<u>3 640 057</u>	<u>7 308 751</u>
		-3 668 694	-757 070

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning av byggnad sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas en progressiv 80-årig plan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsåtgärder	5%- 10%
Maskiner	10%- 20%
Installationer	10%- 20%
Inventarier	10%- 20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	3 363 288	3 314 108
	Hysesintäkter bostäder	2 499 888	2 504 134
	Hysesintäkter lokaler	6 735	0
		5 869 911	5 818 242
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Tv-avgift	5 478	0
	Övriga fasta intäkter	27 567	33 124
	Överlåtelse- & pantavgifter	18 800	68 460
	Fakturerade kostnader	1 500	1 000
	Övriga intäkter	-2	5 901
		53 343	108 485
Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	119 067	183 501
	Städ	90 792	82 750
	OVK kostnad	2 125	1 063
	Självförvaltning	23 375	15 196
	Marskötsel	0	44 154
	Snöröjning/Halkbekämpning	251 160	572 825
	Förbrukningsmaterial	90 078	75 968
		576 597	975 457

Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	74 987	298 577
	Reparation hiss	59 701	25 865
	Reparation tvättstuga	46 492	57 742
	Reparation installationer	31 085	148 599
	Reparation värmeinstallationer	5 331	15 202
	Rep markanläggningar	15 213	9 313
		232 809	555 298
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll gemens. utrymme	43 699	76 559
	Underhåll installationer	0	33 753
	Underhåll av markytor	110 023	0
	Övrigt underhåll	0	3 233
		153 722	113 545
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	401 675	398 861
	Fjärrvärme	1 188 493	1 390 834
	Vatten	267 799	292 775
	Sophämtning	209 298	56 223
		2 067 265	2 138 693
Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	66 894	67 016
	Förvaltningsarvode, tekniskt	185 312	220 762
	Självrisk	10 000	0
	Kabel-TV/Bredband	216 830	34 046
		479 036	321 824
Not 8	Fastighetsskatt	2011	2010
	Fastighetsskatt	135 512	132 808
		135 512	132 808

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
Leasing/hyror	23 100	32 543
Förbrukningsinventarier	5 160	43 459
Dataprogram	2 381	0
Förbrukningsmaterial	1 350	5 840
Telekommunikation	1 778	4 278
Datakommunikation	4 363	11 320
Indrivningskostnader	15 783	9 351
Förlust hyres- & avgiftsfordringar	0	11 666
Revisionsarvode	19 531	19 469
Arvode ekonomisk förvaltning	153 956	192 156
Konsultarvoden	-62 867	216 360
Medlemsavgift organisationer	1 713	8 703
Övriga externa tjänster	17 922	0
Utgifter för utbildning	0	-1 442 665
Övriga omkostnader	64 715	92 741
	248 885	-794 779
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2011	 2010
<i>Mazars SET Redovisningsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	19 531	19 469
	19 531	19 469

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 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Arvoden till styrelsen	147 633	145 600
Arbetsgivaravgifter	39 040	43 808
Övriga personalkostnader	1 650	0
	188 323	189 408

Not 11 Byggnader och mark	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde:		
Byggnad	96 832 339	95 876 780
Årets anskaffningsvärde	0	955 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 832 339	96 832 339
Ackumulerade avskrivningar		
Avskrivning;		
Byggnad	-242 081	0
Årets avskrivningar	-254 185	-242 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-496 266	-242 081
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	679 083	0
Årets anskaffningsvärde	3 196 598	679 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 875 681	679 083
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-53 194	0
Årets avskrivningar	-325 764	-53 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 958	-53 194
Markanläggningar		
Årets anskaffningsvärde	62 143	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 143	0
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Årets avskrivningar	-6 214	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 214	0
Mark		
Ingående markvärde	48 415 776	47 938 000
Markförvärv	0	477 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 415 776	48 415 776
Utgående planenligt restvärde	148 304 501	145 631 923
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
Maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	82 500	82 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 500	82 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 500	0
Årets avskrivningar enligt plan	-16 500	-16 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 000	-16 500
Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets anskaffningsvärde	135 762	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 762	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-13 576	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 576	0
Installationer		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 520 000	1 520 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 520 000	1 520 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-152 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-152 000	-152 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-304 000	-152 000
Utgående planenligt restvärde	1 387 686	1 434 000
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Kabel-TV/Datakommunikation	6 719	0
Försäkring	66 223	60 874
Arvode ekonomisk förvaltning	20 000	0
Arvode teknisk förvaltning	23 000	0
Arvode fastighetsskötsel	34 500	0
Städning	5 542	0
Bredband	10 423	10 423
Snöröjning/Halkbekämpning	22 607	21 971
Hisservice	14 441	14 040
Upplupen kostnad för el	0	58 168
Upplupet övrigt	3 709	0
Upplupna ränteintäkter	91 731	0
	298 895	165 476

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	90 825 394	4 000 106	94 825 500
Upplåtelseavgifter	216 137	1 580 408	1 796 545
	91 041 531		96 622 045
Balanserat resultat	-1 137 853	340 526	-797 327
Resultat föregående år	340 526	-340 526	0
Årets resultat	0	-955 329	-955 329
	-797 327		-1 752 656

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2011	2010
Bank	%-sats	Omsättning		
Nordea	3,310%	2014-05-21	20 000 000	20 000 000
Nordea	3,620%	2015-05-20	20 000 000	20 000 000
Nordea	3,910%	Rörligt	17 305 500	23 000 000
			57 305 500	63 000 000

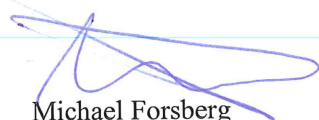
Föreningen har extra amorterat 5 694 500.

Brf Lönnparken
769616-9957

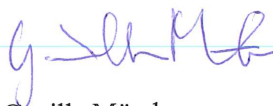
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Räntekostnader	177 617	181 162
Styrelsearvode	0	104 000
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	909	31 853
El	2 246	0
Fjärrvärme	138 055	174 073
Sophämtning	157 945	4 087
Förvaltningsarvode	0	168 860
Revisionsarvode	20 000	20 000
Takskottning	0	33 725
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	423 743	405 738
	920 515	1 123 498

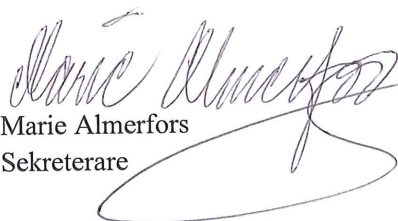
Stockholm den 21 / 5 2012



Michael Forsberg
Ordförande



Gunilla Mörch
Kassör



Marie Almerfors
Sekreterare

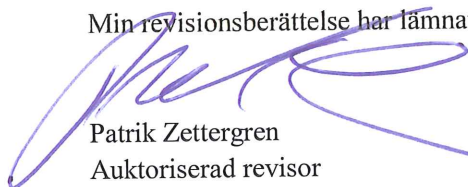


Maria Alge
Ledamot

Osiel Ibanez Maldonado
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2012



Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönnparken för år 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lönnparken för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den

21/5 2012

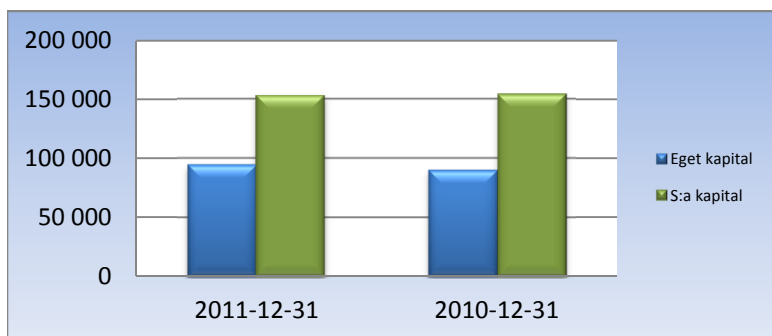


Patrik Zettergren

Auktoriserad revisor

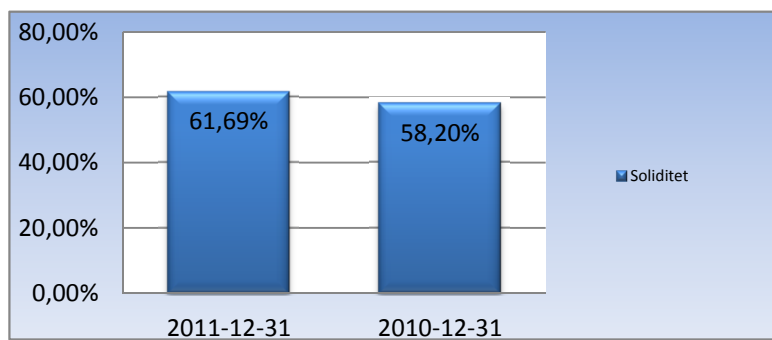
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

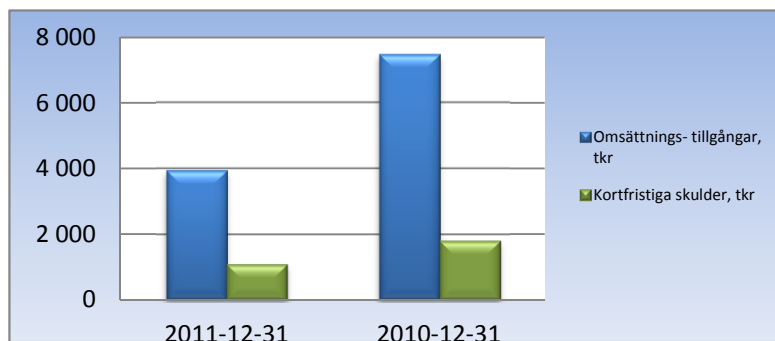


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

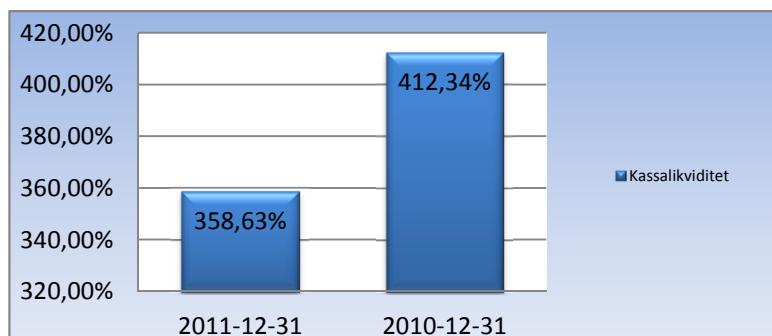


Kassalikviditet



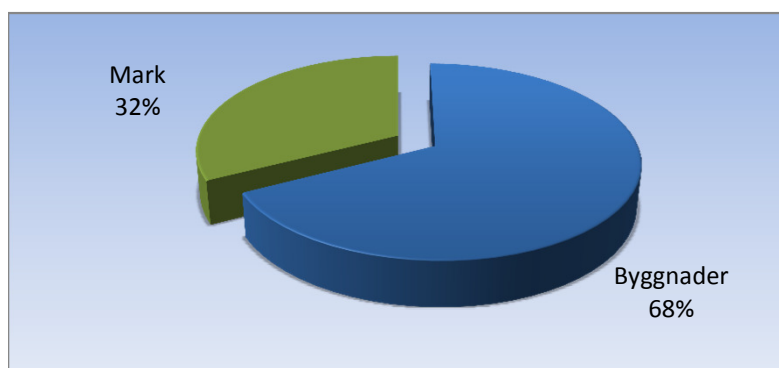
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

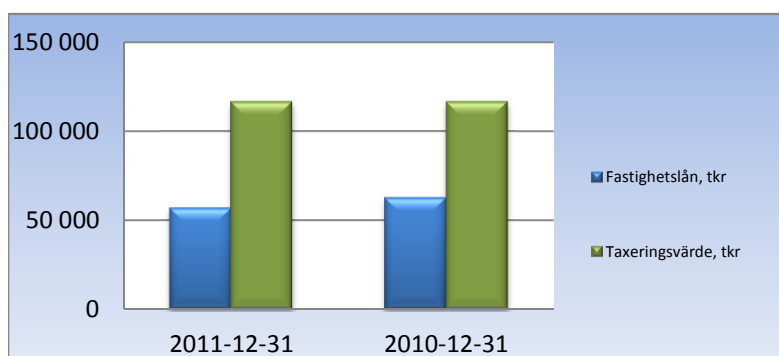
Taxeringsvärde



Kommentar

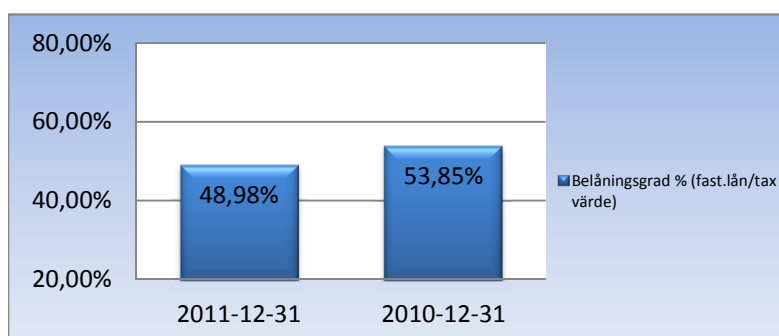
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

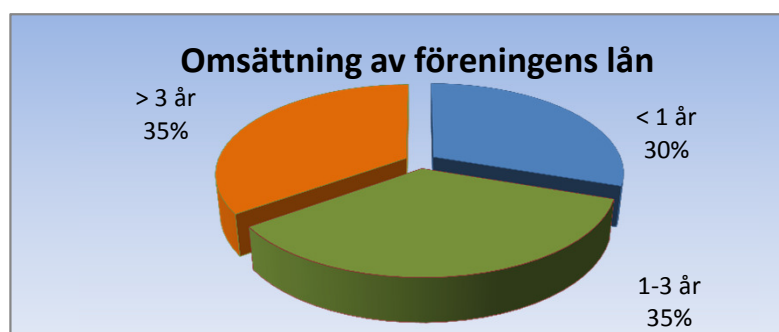


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

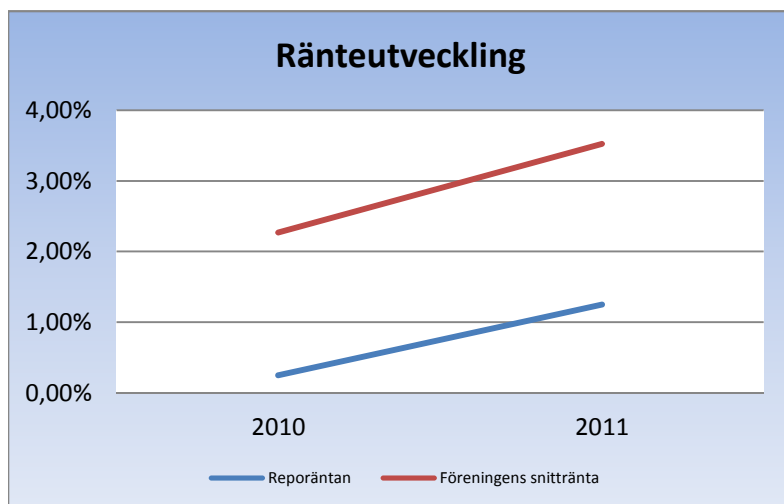


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.

Årsredovisningen i bilder

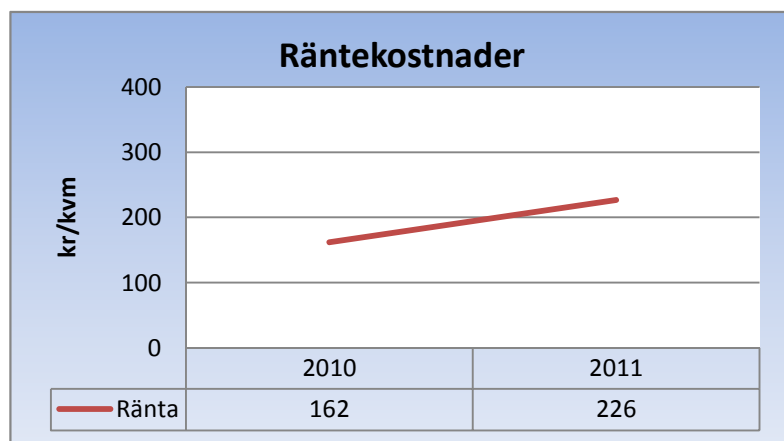
Ränteutveckling



Kommentar

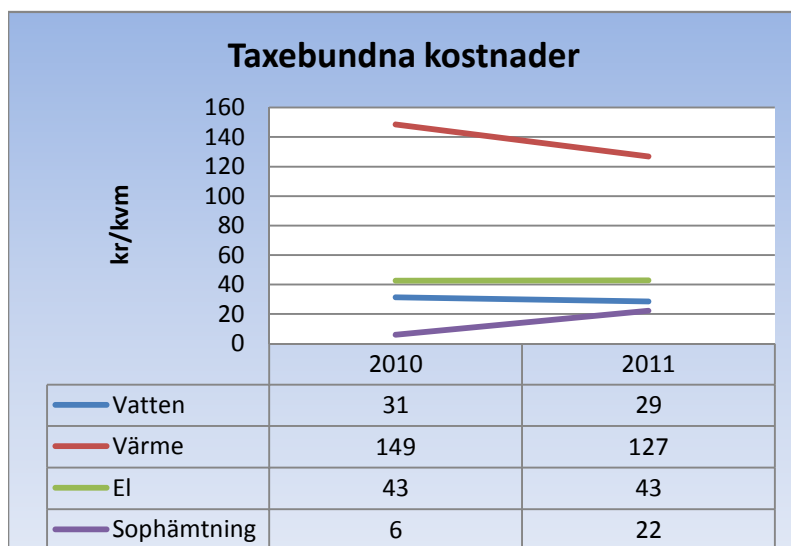
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Ingen



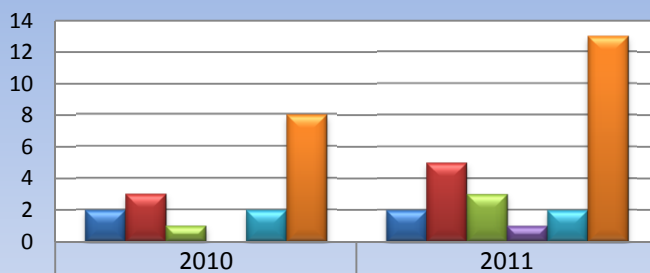
Kommentar

Ingen

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

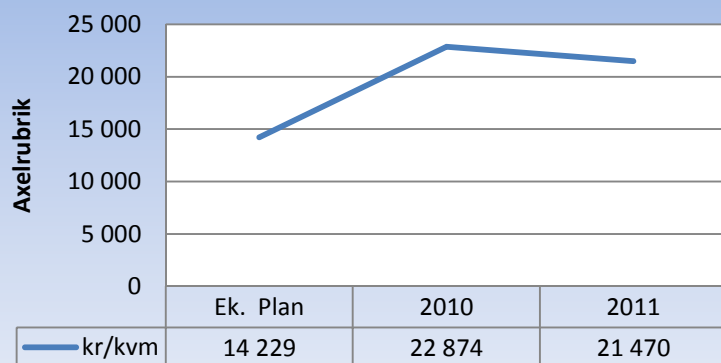


	2010	2011
2 rok	2	2
3 rok	3	5
4 rok	1	3
5 rok	0	1
6 rok	2	2
Summa	8	13

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprunglig insats.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



LÖNNPARKEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Egna anteckningar:

[illegible]



LÖNNPARKEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Egna anteckningar:

[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