



Lönnparken

Bostadsrättsförening

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF LÖNNPARKEN

Org. nr. 769616-9957



Lönnparken

Bostadsrättsförening

Styrelsen för Brf Lönnparken kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Onsdagen den 29 maj 2013 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 (2013)
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Från styrelsen

Propositioner (3 st.)

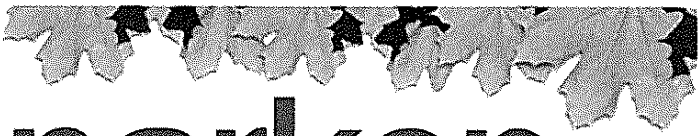
Från medlemmar

Motioner (20 st.)

- § 18 Stämmans avslutande

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

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Lönnparken

Bostadsrättsförening

Innehåll	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Kassaflödesanalys	13
• Tilläggsupplysningar	14 - 15
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 21
• Underskrifter	21
• Revisionsberättelse	22 - 23
• Årsredovisningen i bilder	24 - 27
• Ordlista	28
• Egna anteckningar	29 - 31
• Fullmakt för ombud	32

Brf Lönnparken
769616-9957

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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

Föreningen registrerades 2007-07-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 16 juni 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 124 (f.å 135) 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.

Brf Lönnparken
769616-9957

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2012

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Helene Öman
Sofia Klasson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2012

Ordinarie:

Michael Forsberg	Ordförande
Gunilla Mörch	Kassör
Terje Öitspuu	Sekreterare
Maria Alge	Ledamot
Anna Lundqvist	Ledamot
Mats Lundqvist	Ledamot

Suppleanter:

Osiel Ibanez Maldonado
Pia Berg
Nils Lundgren

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Mazars SET Redovisningsbyrå AB

Anna Stenberg Auktoriserad revisor

Valberedning

Karl-Robert Petterson	Sammanställande
Fahrudin Selimovic	
Mekki Othman	

Fastigheten

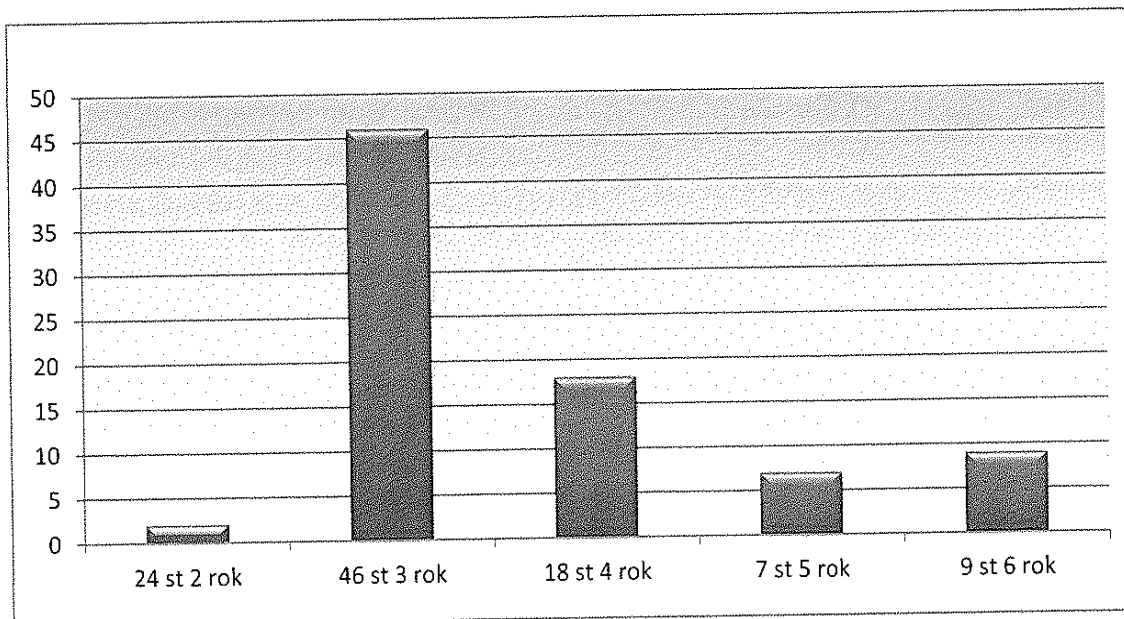
Fastighetsbeteckning: Dalen 19 i Stockholm

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 79 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 25 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har sålt under 2012 sex lägenheter. Den totala bostadsyta 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/Björn Persson Plåtslageri AB
Kabel-TV	Stokab AB/Com Hem
El	Elkraft Sverige AB/Fortum Markets 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

Brf Lönnparken
769616-9957

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- * Renoverat snöskydd och hängrännor på fastighetens alla tak.
- * Målat fastighetens samtliga yttertak.
- * Målat ytterfasad på samtliga trapphus i låghusen.
- * Målat samtliga fyra trappuppgångar samt källarentréer i höghuset.
- * Målat ytterfasaden på träfflokalen.
- * 11 vattenskador har åtgärdats.
- * Två hyreslägenheters badrum har helrenoverats.
- * Trädbeskrning av våra träd.
- * Planerat och genomfört trivselaktiviteterna Blankets n´burgers med bl.a DJ workshop för barn samt ”Julpyssel”

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under de fem första åren som bostadsrättsförening följer brf Lönnparken den ekonomiska planen, när det gäller underhåll av fastigheten. Den avslutande punkten i ekonomiska planen för underhåll är renovering av fönster i fastigheten. Den kommande styrelsen har som uppgift att genomföra denna renovering. Om ekonomin tillåter planeras även isolering av vindarna som energibesparingsåtgärd.

Anställda

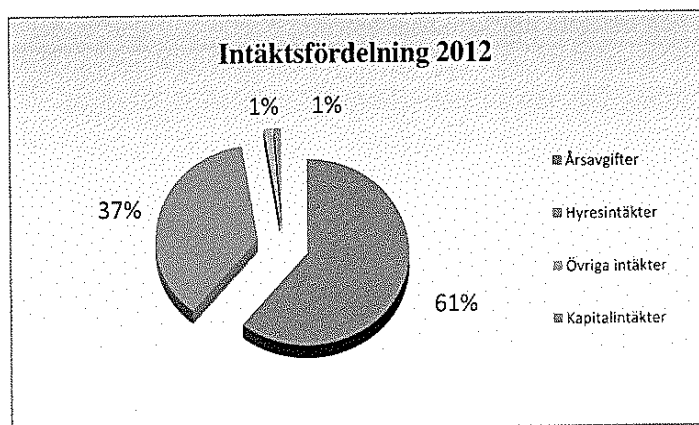
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har inte höjts under 2012.

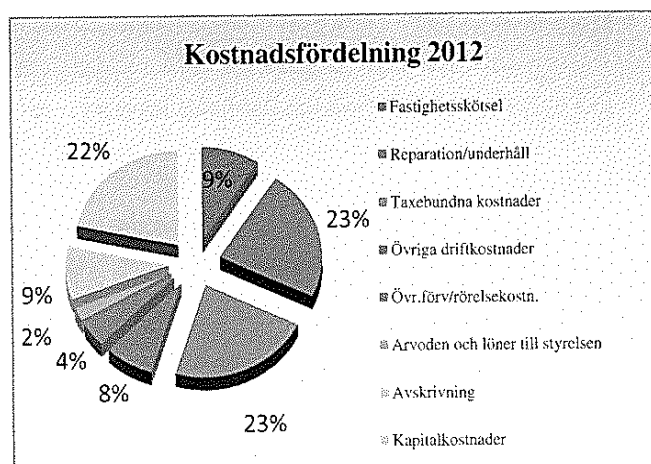
Föreningen har sålt sex hyreslägenheter på den öppna marknaden 2012.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 672
Hyresintäkter	2 208
Övriga intäkter	75
Kapitalintäkter	69
Summa	6 024

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	826
Reparation/underhåll	2 004
Taxebundna kostnader	1 984
Övriga driftkostnader	672
Fastighetsskatt	142
Övr.förv/rörelsekostn.	375
Arvoden och löner till styrelse	210
Avskrivning	820
Kapitalkostnader	1 892
Summa	8 926



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 955	5 923	5 927
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 902	-955	341
Balansomslutning, tkr	155 200	153 772	155 057
Soliditet, %	67%	62%	58%
Kassalikviditet, %	352%	359%	412%
Snittränta, %	3,53%	3,52%	2,27%
Årsavgift,kr/kvm boyta	395	529	507
Lån, kr/kvm boyta	5 377	6 120	6 783
Ränta, kr/kvm boyta	202	226	162
Värme, kr/kvm totalyta	135	127	149
El, kr/kvm totalyta	31	43	43
Vatten, kr/kvm totalyta	31	29	31

Brf Lönnparken
769616-9957

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 949 934
årets förlust	-2 902 446
	-4 852 380
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	351 000
i ny räkning överföres	-5 203 380
	-4 852 380

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 879 982	5 869 911
Övriga rörelseintäkter	2	75 286	53 343
		5 955 268	5 923 254
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-826 218	-576 597
Reparationer	4	-343 713	-232 809
Underhåll	5	-1 660 094	-153 722
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 984 242	-2 067 265
Övriga driftkostnader	7	-672 365	-479 036
Fastighetsskatt	8	-141 856	-135 512
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-375 199	-248 885
Arvoden och löner till styrelsen	10	-210 226	-188 323
		-6 213 911	-4 082 149
Rörelseresultat före avskrivningar		-258 643	1 841 105
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-820 493	-768 239
Rörelseresultat		-1 079 136	1 072 866
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		68 662	91 923
Räntekostnader		-1 891 972	-2 120 118
Resultat efter finansiella poster		-2 902 446	-955 329
Årets resultat		-2 902 446	-955 329

Brf Lönnparken
769616-9957

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	148 308 770	148 304 501
Maskiner, inventarier och installationer	12	1 229 365	1 387 686
Pågående arbeten		111 659	130 172
		149 649 794	149 822 359
Summa anläggningstillgångar		149 649 794	149 822 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 030	10 838
Övriga kortfristiga fordringar		136	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	286 765	298 895
		289 931	309 870

Kassa och bank		5 260 423	3 640 057
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		5 550 354	3 949 927
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		155 200 148	153 772 286
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	101 734 904	94 825 500
Upplåtelseavgifter	6 594 308	1 796 545
Reserv framtida fastighetsunderhåll	197 278	0
	108 526 490	96 622 045

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 949 934	-797 327
Årets resultat	-2 902 446	-955 329
	-4 852 380	-1 752 656

Summa eget kapital

103 674 110 **94 869 389**

Avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	49 950 000	57 305 500
Summa långfristiga skulder		49 950 000	57 305 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		627 757	663 103
Skatteskulder		10 650	13 779
Förskottsbetalda årsavgifter		394 880	423 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	542 750	496 772
Summa kortfristiga skulder		1 576 038	1 597 397

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

155 200 148 **153 772 286**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 902 446	-955 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	820 493	768 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 081 953	-187 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	19 940	-144 387
Förändring av kortfristiga skulder	-21 360	-215 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 083 373	-546 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 613 128	-3 007 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 613 128	-3 007 962
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-7 355 500	-5 694 500
Insatser och upplåtelseavgifter	11 707 167	5 580 514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 351 667	-113 986
Årets kassaflöde	655 166	-3 668 694
Likvida medel vid årets början	3 640 057	7 308 751
Likvida medel vid årets slut	4 295 223	3 640 057

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

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.

Brf Lönnparken
769616-9957

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	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	3 672 195	3 361 284
	Hysesintäkter bostäder	2 195 863	2 499 888
	Hysesintäkter lokaler	9 920	6 735
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	2 004	2 004
		5 879 982	5 869 911
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Tv-avgift	21 912	5 478
	Övriga fasta intäkter	23 259	27 567
	Överlåtelse- & pantavgifter	29 164	18 800
	Fakturerade kostnader	951	1 498
		75 286	53 343
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	86 371	90 042
	Städ	59 304	90 792
	Besiktningsskostnader	22 816	2 125
	Självförvaltning	25 590	23 375
	Markskötsel	158 340	29 025
	Snöröjning/Halkbekämpning	445 419	251 160
	Förbrukningsmaterial	28 378	90 078
		826 218	576 597

Brf Lönnparken
769616-9957

Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	165 251	74 987
	Reparation hiss	39 077	59 701
	Reparation tvättstuga	18 687	46 492
	Reparation installationer	56 668	31 085
	Reparation värmeinstallationer	17 334	5 331
	Reparation markanläggningar	46 696	15 213
		343 713	232 809
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll gemens. utrymme	1 601 631	43 699
	Underhåll installationer	49 209	0
	Underhåll huskropp utv.	9 254	0
	Underhåll av markytor	0	110 023
		1 660 094	153 722
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	287 158	401 675
	Fjärrvärme	1 260 769	1 188 493
	Vatten	286 948	267 799
	Sophämtning	149 367	209 298
		1 984 242	2 067 265
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	41 296	66 894
	Förvaltningsarvode, tekniskt	177 649	185 312
	Självrisk	214 318	10 000
	Kabel-TV/Bredband	239 102	216 830
		672 365	479 036
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	141 856	135 512
		141 856	135 512

Brf Lönnparken
769616-9957

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Leasing/hyror	0	23 100
Förbrukningsinventarier	3 240	5 160
Dataprogram	0	2 381
Förbrukningsmaterial	0	1 350
Telekommunikation	10 791	1 778
Datakommunikation	0	4 363
Indrivningskostnader	2 825	15 783
Revisionsarvode	43 169	19 531
Arvode ekonomisk förvaltning	170 867	153 956
Konsultarvoden	1 063	-62 867
Medlemsavgift organisationer	7 490	1 713
Övriga externa tjänster	12 867	17 922
Övriga omkostnader	122 887	64 715
	375 199	248 885
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	 2012	 2011
<i>Mazars SET Redovisningsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	43 169	19 531
	43 169	19 531

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	2012	2011
Lön fastighetsskötsel	1 700	0
Arvoden till styrelsen	158 266	147 633
Arbetsgivaravgifter	50 260	39 040
Övriga personalkostnader	0	1 650
	210 226	188 323

Brf Lönnparken
769616-9957

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	96 832 339	96 832 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 832 339	96 832 339
Ack. avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar	-496 266	-242 081
Årets avskrivningar	-266 894	-254 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-763 160	-496 266
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	3 875 681	679 083
Årets anskaffningsvärde	640 047	3 196 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 515 728	3 875 681
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-378 958	-53 194
Årets avskrivningar	-362 670	-325 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-741 628	-378 958
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	62 143	0
Årets anskaffningsvärde	0	62 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 143	62 143
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-6 214	0
Årets avskrivningar	-6 214	-6 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 428	-6 214
Mark		
Ingående markvärde	48 415 776	48 415 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 415 776	48 415 776
Utgående planenligt restvärde	148 308 770	148 304 501
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	117 000 000	117 000 000

Brf Lönnparken
769616-9957

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	82 500	82 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 500	82 500
Ack. avskrivningar maskiner		
Ingående avskrivningar enligt plan	-33 000	-16 500
Årets avskrivningar enligt plan	-16 500	-16 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 500	-33 000
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	135 762	0
Årets anskaffningsvärde	26 394	135 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 156	135 762
Ack. avskrivningar inventarier		
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 576	0
Årets avskrivningar enligt plan	-16 215	-13 576
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 791	-13 576
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 520 000	1 520 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 520 000	1 520 000
Ack. avskrivningar installationer		
Ingående avskrivningar enligt plan	-304 000	-152 000
Årets avskrivningar enligt plan	-152 000	-152 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-456 000	-304 000
Utgående planenligt restvärde	1 229 365	1 387 686
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Kabel-TV/Datakommunikation	17 166	6 719
Försäkring	87 011	66 223
Arvode ekonomisk förvaltning	25 568	20 000
Arvode teknisk förvaltning	26 250	23 000
Arvode fastighetsskötsel	21 477	34 500
Städning	13 977	5 542
Bevakning	3 766	10 423
Snöröjning/Halkbekämpning	0	22 607
Hisservice	16 215	14 441
EL	36 211	0
Vatten	7 150	0
Upplupet övrigt	13 588	3 709
Datakommunikation	15 551	0
Upplupna ränteintäkter	2 835	91 731
	286 765	298 895

Brf Lönnparken
769616-9957

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	94 825 500	6 909 404	101 734 904
Upplåtelseavgifter	1 796 545	4 797 763	6 594 308
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	197 278 *	197 278
	96 622 045		108 526 490
Balanserat resultat	-797 327	-1 152 607	-1 949 934
Resultat föregående år	-955 329	955 329	0
Årets resultat	0	-2 902 446	-2 902 446
* Avsättning enligt stämmobeslut		351 000	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-153 722	
		197 278	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
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	3,640%	Rörligt	9 950 000	17 305 500
			49 950 000	57 305 500

Brf Lönnparken
769616-9957

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

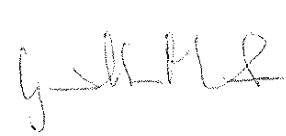
2012

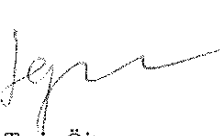
2011

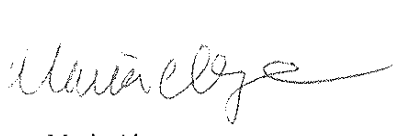
Räntekostnader	150 538	177 617
Personalens källskatt	26 706	600
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	28 225	309
Snöröjning	91 077	0
El	17 402	2 246
Fjärrvärme	196 802	138 055
Sophämtning	0	157 945
Revisionsarvode	32 000	20 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	0	0
	542 750	496 772

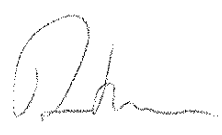
Stockholm den 17/5 2013

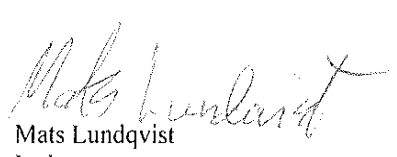

Michael Forsberg
Ordförande


Gunilla Mörch
Kassör

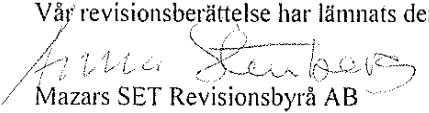

Terje Öitspuu
Sekreterare


Maria Alge
Ledamot


Anna Lindqvist
Ledamot


Mats Lundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2013


Mazars SET Revisionsbyrå AB
Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lönnparken för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

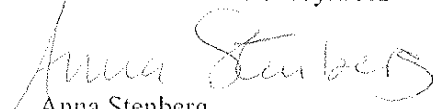
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

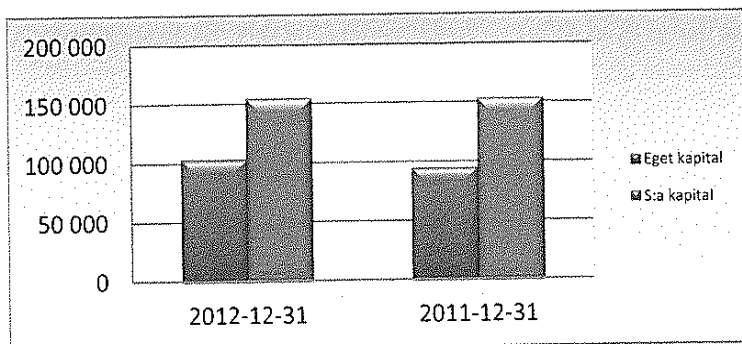
Stockholm den 20 maj 2013

Mazars SET Revisionsbyrå AB


Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

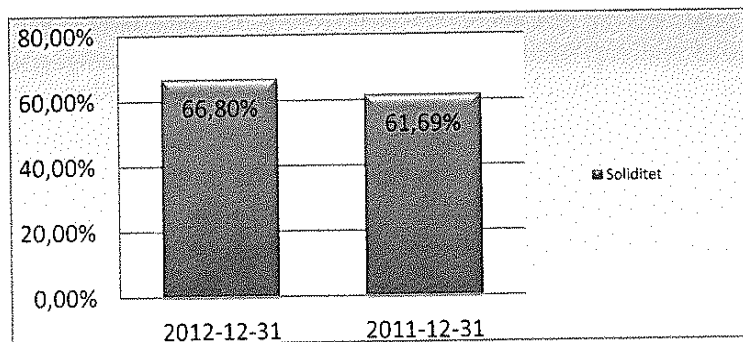
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

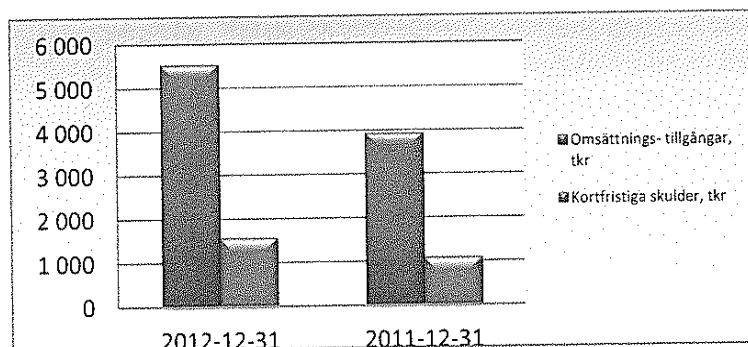


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

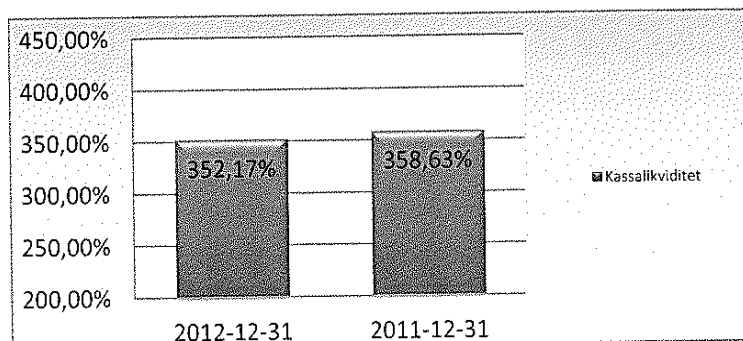


Kassalikviditet



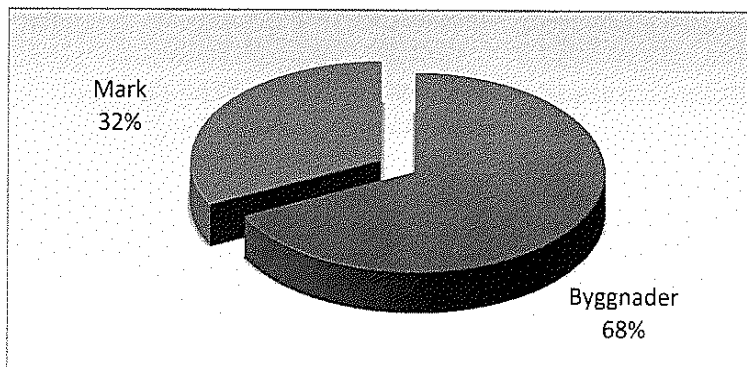
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

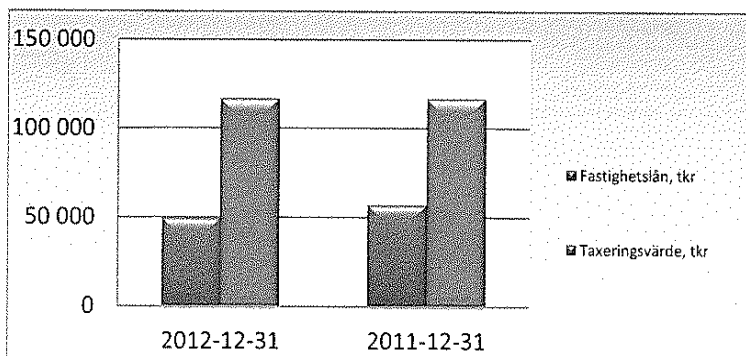
Taxeringsvärde



Kommentar

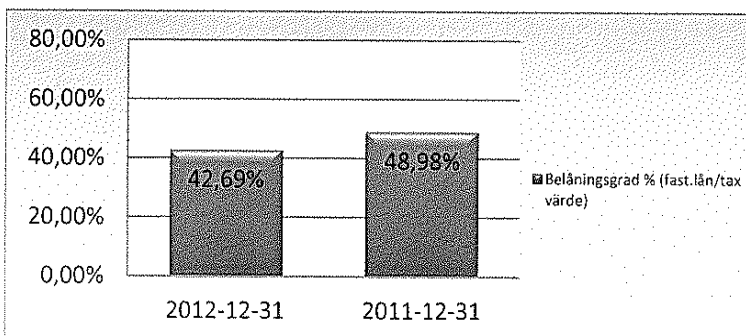
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

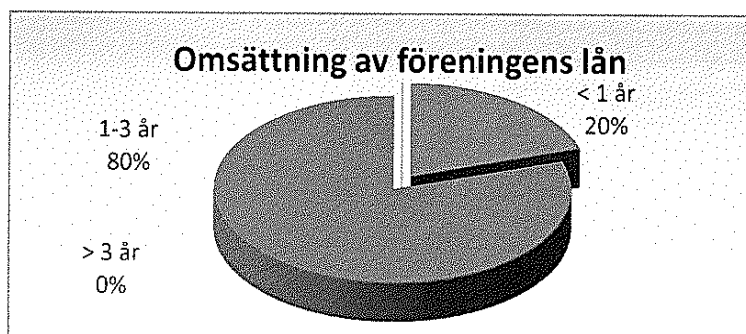


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

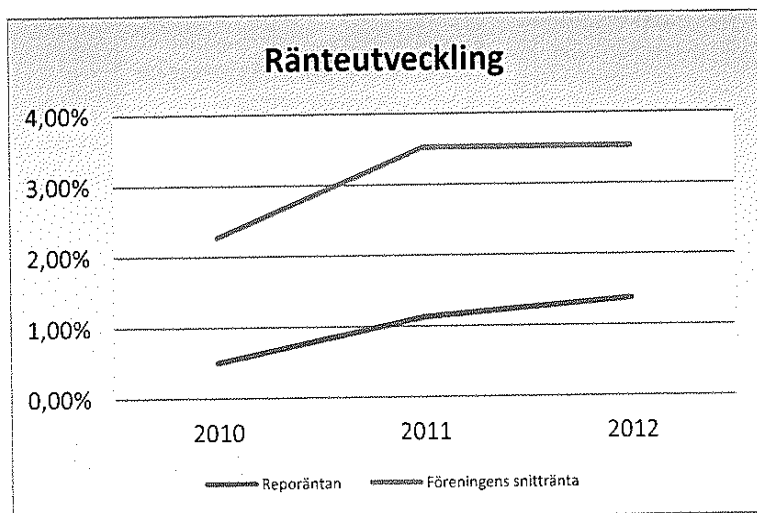


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

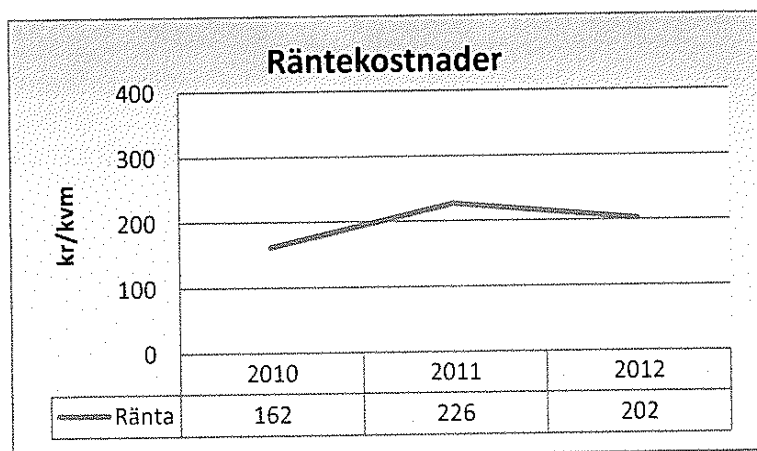
Ränteutveckling



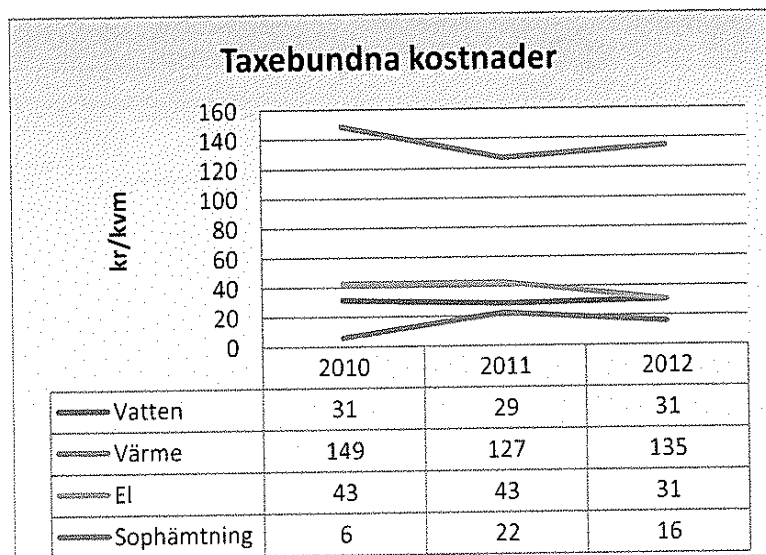
Kommentar

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

Kostnadsutveckling



Kommentar

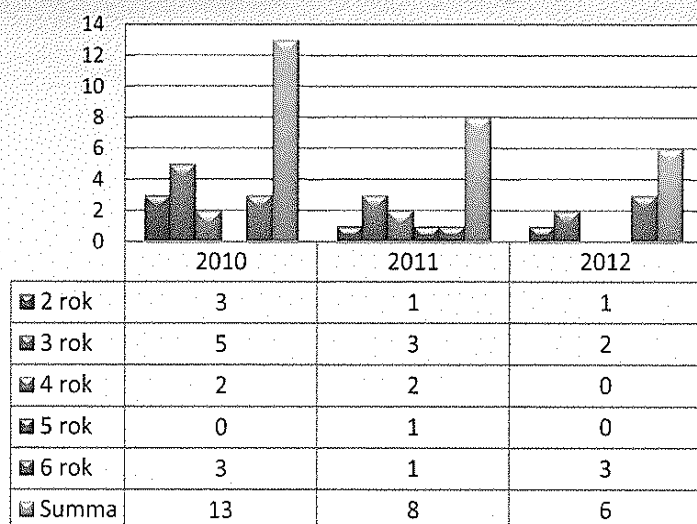


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

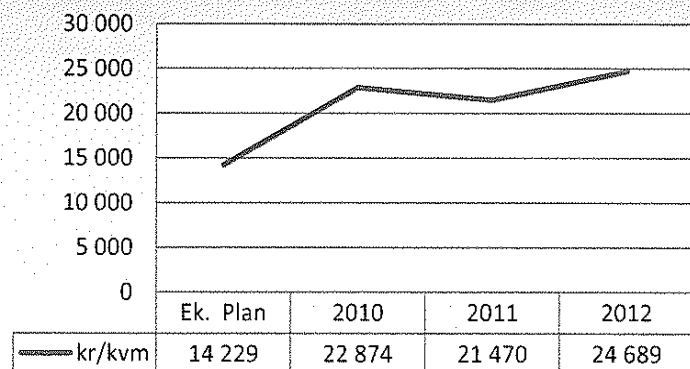
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser 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 panter, 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.