

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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	Flyttat
Erik Tomas Marklund	Ledamot	
Slavisa Micanovic	Ledamot	
Milorad Sekulic	Ledamot	
Sören Kaj Sörensen	Ledamot	
Nicolina Anna Valente	Ledamot	
Britt Ingegärd Anderbygd	Suppleant	Slutat före stämma
Alexis Sofia Maria Wiklund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingela Angeli Höök och Alexis Sofia Maria Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Stenberg

Ordinarie Extern

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Valberedning

Sophia Bäck

Henrik Encke

Karl Robert Pettersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-18. I huvudsak med anledning av stadgeändringar.

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.

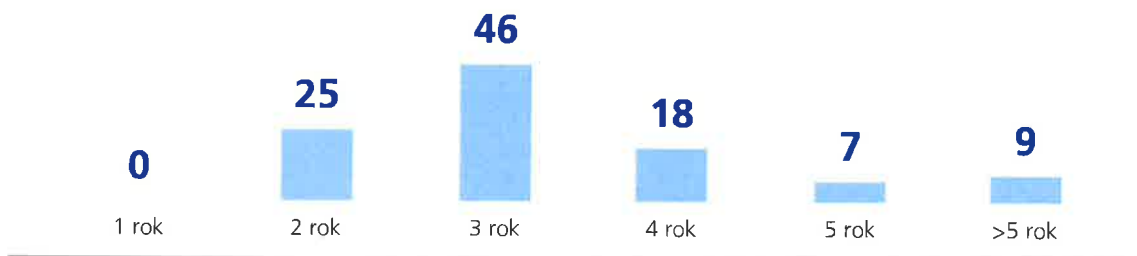
Värdeåret är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Träfflokal

Tvättstuga

Kommentar

75 kvm

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
Ordningställande av gräsmattor på gården	2018 - 2019	Runt asfaltsyta
Målning av husfasader	2018	Utsida mot angränsande gårdar samt insida höghusen
Inventering värmesystem	2018 - 2019	inventering för att klargöra vilka åtgärder som behövs innan värmesystemet kan justeras klart

Planerat underhåll	År	Kommentar
Justering av värmesystem	2018	
Renovering av hyreslägenheter	2018-2019	Ej med i underhållsplanen
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	Två Smälänningar
Snöröjning	Två Smälänningar
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

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-10-01 med 1,90 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 461 736	2 778 807
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 688 349	7 374 838
Finansiella intäkter	211	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 605
Medlemsinsatser	2 720 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 622
	9 408 560	9 592 080

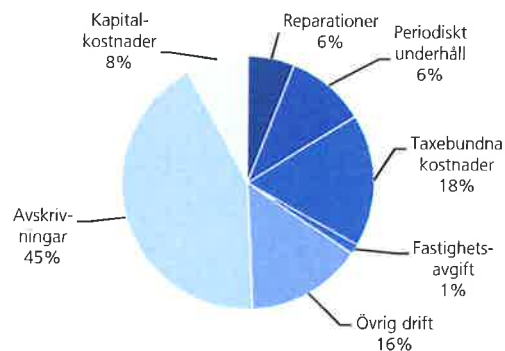
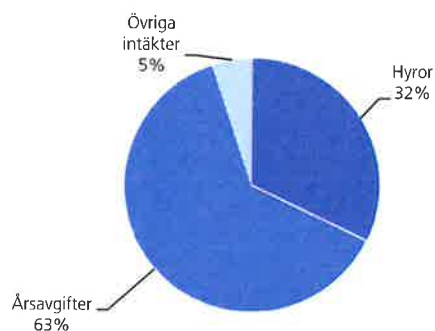
9

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 947 321	4 915 445
Finansiella kostnader	904 210	993 706
Ökning av materiella anläggningstillgångar	527 751	0
Ökning av kortfristiga fordringar	33 771	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	51 558	0
	9 464 610	5 909 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 405 685	6 461 736
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-56 051	3 682 929

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

En hyreslägenhet har återlämnats till föreningen och sålts till ny medlem.

Två badrum har renoverats enligt underhållsplan.

Staketet på gården och portalen mot Hagtornsgården har målats om.

Nytt avtal om löpande trädgårdsskötsel (från maj 2018) och snöröjning från oktober 2018 har tecknats med Två smålänningar.

Föreningen tog aktiv del i Dalendagen, en gemensam aktivitet för alla gårdar i Enskededalen.

Vår-höststädningar arrangerades av föreningen.

Föreningen tar ut avgift för andrahandsuthyrning enligt stadgar.

Vi har träffat förlikning angående bristfällig takmålning med NP Gruppen AB

Föreningen har tecknat kontrakt med Anticimex om brandskyddsarbete.

9 Lägenheter har överlåtits till nya ägare (inkl. såld hyreslägenhet).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	576	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 063	1 011	1 005	1 032
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 728	7 205	5 378	5 378
Elkostnad/m ² totalyta	34	36	37	30
Värmekostnad/m ² totalyta	134	137	139	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	35	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	107	93	119
Soliditet (%)	63	62	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 931	-3 302	-4 711	-5 762
Nettoomsättning (tkr)	6 396	6 382	6 381	6 416

Ytuppgifter 9 288 m² bostäder, varav 7 275 m² BR och 2 013 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	103 576 681	918 130	0	102 658 551
Upplåtelseavgifter	10 472 531	1 801 870	0	8 670 661
Fond för yttre underhåll	169 301	-214 005	0	383 306
S:a bundet eget kapital	114 218 513	2 505 995	0	111 712 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-24 079 219	214 005	-3 302 408	-20 990 816
Årets resultat	-3 931 081	-3 931 081	3 302 408	-3 302 408
S:a ansamlad förlust	-28 010 300	-3 717 076	0	-24 293 224
S:a eget kapital	86 208 213	-1 211 081	0	87 419 294

g

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 931 081
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 079 219
summa balanserat resultat	-28 010 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	538 301
att i ny räkning överförs	-27 840 999

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 395 649	6 382 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 699	992 528
Summa rörelseintäkter		6 688 349	7 374 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 129 777	-4 201 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-638 155	-537 029
Personalkostnader	Not 6	-179 388	-176 635
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 768 110	-4 768 110
Summa rörelsekostnader		-9 715 431	-9 683 555
RÖRELSERESULTAT		-3 027 082	-2 308 717
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-904 210	-993 706
Summa finansiella poster		-903 999	-993 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 931 081	-3 302 408
ÅRETS RESULTAT		-3 931 081	-3 302 408

8

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	129 115 997	133 697 760
Pågående byggnation	Not 9	527 751	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	227 366	413 713
Summa materiella anläggningstillgångar		129 871 113	134 111 472
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 871 113	134 111 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 371	11 215
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 664 516	2 709 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 778	139 469
Summa kortfristiga fordringar		5 838 665	2 859 745
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		768 971	3 770 171
Summa kassa och bank		768 971	3 770 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 607 636	6 629 916
SUMMA TILLGÅNGAR		136 478 749	140 741 388

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 049 212	111 329 212
Fond för yttre underhåll	Not 14	169 301	383 306
Summa bundet eget kapital		114 218 513	111 712 518
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 079 219	-20 990 816
Årets resultat		-3 931 081	-3 302 408
Summa fritt eget kapital		-28 010 300	-24 293 224
SUMMA EGET KAPITAL		86 208 213	87 419 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	48 950 000	51 950 000
Summa långfristiga skulder		48 950 000	51 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		436 442	396 785
Skatteskulder		3 754	1 444
Övriga skulder		2 124	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	878 216	973 865
Summa kortfristiga skulder		1 320 536	1 372 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 478 749	140 741 388

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, 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 anspråktagande 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	4 203 677	4 167 190
Hyror bostäder	2 140 848	2 166 602
Hyror garage/parkering	5 065	4 917
Bredbandsintäkter	20 750	21 912
Gemensamhetslokal	11 400	4 200
Övriga debiterade avgifter	9 382	9 382
Överlåtelse/pantsättning	0	5 981
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	2 052
Öresutjämning	-23	74
	6 395 649	6 382 310



Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	9 000	0
	Försäkringsersättning	161 360	969 780
	Övriga intäkter	122 339	22 748
		292 699	992 528

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	97 184	121 907
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	128 355	156 240
	Fastighetsskötsel gård beställning	734	41 079
	Snöröjning/sandning	96 338	127 382
	Hissbesiktning	5 424	7 652
	Bevakning	28 059	19 815
	Gemensamma utrymmen	585	1 924
	Gård	25 092	4 068
	Serviceavtal	35 235	26 991
	Förbrukningsmateriel	8 959	19 917
	Brandskydd	19 250	0
		445 216	526 975
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	83 245	35 767
	Brf Lägenheter	32 375	0
	Gemensamma utrymmen	52 750	0
	Tvättstuga	36 584	26 116
	Entré/trapphus	7 714	0
	Lås	12 802	7 015
	Installationer	7 263	0
	VVS	26 365	40 999
	Värmeanläggning/undercentral	8 663	23 299
	Ventilation	19 046	11 908
	Elinstallationer	33 813	28 386
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	795	3 353
	Bredband	1 595	7 656
	Hiss	46 889	73 750
	Tak	29 559	11 640
	Fasad	27 291	0
	Fönster	3 280	0
	Balkonger/altaner	7 767	0
	Mark/gård/utemiljö	0	37 945
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 061
	Vattenskada	227 524	150 558
		665 320	483 453
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	348 750	127 000
	Hyreslägenheter	0	112 555
	Entré/trapphus	0	42 000
	VVS	0	106 250
	Ventilation	17 443	0
	Elinstallationer	72 805	0
	Fasad	0	195 200
	Mark/gård/utemiljö	162 865	0
		601 863	583 005

9

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	313 781	337 602
	Värme	1 243 216	1 270 828
	Vatten	301 628	326 078
	Sophämtning/renhållning	22 248	111 750
	Grovsopor	0	24 874
		1 880 873	2 071 132
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 161	100 365
	Samfällighetsavgift	104 000	104 000
	Kabel-TV	27 805	27 421
	Bredband	159 155	167 356
		396 121	399 142
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 385	138 075
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 129 777	4 201 782

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	494
	Tele- och datakommunikation	6 933	1 289
	Juridiska åtgärder	83 786	14 875
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	53 250	53 750
	Föreningskostnader	538	28 700
	Styrelseomkostnader	181	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 362	8 450
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	302 090	278 296
	Förvaltningsarvoden övriga	12 785	0
	Administration	11 289	30 252
	Korttidsinventarier	12 942	0
	Konsultarvode	136 367	105 609
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 480	7 340
		638 155	537 029

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 500	134 400
	Sociala kostnader	42 888	42 235
		179 388	176 635



Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	358 089	358 089
	Yttertak K3	273 683	273 683
	Fasader/balkonger K3	281 732	281 732
	Fönster/dörrar och portar K3	336 480	336 480
	Stomkomplettering förening K3	1 408 661	1 408 661
	Stamledningar VA K3	338 079	338 079
	Värmesystem K3	155 333	155 333
	Luftbehandlingssystem K3	432 685	432 685
	Förbättringar	262 407	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	450 771	450 771
	Hissar K3	190 159	190 159
	Sekundärbyggnader K3	87 469	349 876
	Markanläggning	6 214	6 214
	Inventarier	186 347	186 347
		4 768 110	4 768 110

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-19 521 647	-14 939 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 581 763	-4 581 763
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 103 410	-19 521 647
	Planenligt restvärde vid årets slut	129 115 997	133 697 760
	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	137 000 000
		137 000 000	137 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	527 751	0
		527 751	0

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 500	82 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 500	82 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 500	-82 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 500	-82 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 772 813	1 772 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 772 813	1 772 813
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 359 100	-1 172 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 347	-186 347
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 545 447	-1 359 100
	Redovisat restvärde vid årets slut	227 366	413 713
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	27 802	17 496
	Klientmedel hos SBC	5 636 714	2 691 565
		5 664 516	2 709 061
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	99 907	96 078
	Kabel-TV	7 086	6 968
	Bredband	20 785	10 423
	Samfällighetsavgift	26 000	26 000
		153 778	139 469



Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	383 306	581 803
	Reservering enligt stadgar	369 000	369 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-583 005	-567 497
	Vid årets slut	169 301	383 306

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	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	0,723 %	8 950 000	11 950 000	2019-09-26
	Summa skulder till kreditinstitut		48 950 000	51 950 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			48 950 000	51 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 950 000 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 511 000	70 511 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	166 028	180 561
	Extern revisor	43 000	32 000
	Arvoden	77 546	132 323
	Sociala avgifter	24 365	41 576
	Ränta	72 026	72 919
	Avgifter och hyror	495 251	514 486
		878 216	973 865

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Följande projekt är planlagda för 2019
 Inventering av värmesystemet (fortsatt) Justering av samma för att på så sätt minska värmekostnader.
 Ytterligare renoveringar av hyreslägenheter (främst badrum för att undvika ev. fuktskador) kommer att genomföras.
 Innergårdens asfaltsvägar kommer att ses över för att reparera skador pga. av trädens rötter.
 Trappuppgångar i höghusen inventeras för att undersöka behov av målning.



Styrelsens underskrifter

ENSKEDEDALEN den 27 / 5 2019



Ingela Angeli Höök
Ledamot



Erik Tomas Marklund
Ledamot



Slavisa Micanovic
Ledamot



Milorad Sekulic
Ledamot

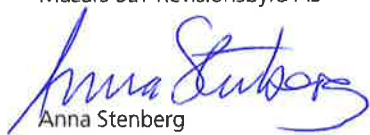


Sören Kaj Sörensen
Ledamot

Nicolina Anna Valente
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2019
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lönnparken
Org. nr 769616-9957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lönnparken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

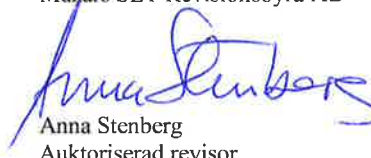
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 maj 2019

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Anna Stenberg
Auktoriserad revisor