

Lönnparken

Bostadsrättsförening

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF LÖNNPARKEN

Org. nr. 769616-9957

Styrelsen för Brf Lönnparken kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 20 maj 2014 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 (2014)
- § 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

Styrelsens hänskjutna frågor

Proposition

Förslag till stadgeändring (första läsningen)

Av föreningsmedlem anmält ärende

Motioner (7 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

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31.

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 29 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 125 (f.å 124) 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 29 maj 2013

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Osiel Ibanez Maldonado
Pia Berg
Nils Lundgren

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013

Ordinarie:

Michael Forsberg	Ordförande
Per - Olof Klarström	Sekreterare
Terje Öitspuu	Kassör
Nils Lundgren	Ledamot
Anna Carlidius	Ledamot
Anton Yman	Ledamot

Suppleanter:

Nicolina Valente
Mats Lundqvist
Andreas Sundqvist

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Mazars SET Redovisningsbyrå AB	
Anna Stenberg	Auktoriserad revisor

Valberedning

Mattias Holgersson	Sammanställande
Samuel K Cardenas	
Osiel Ibanez Maldonado	

Fastigheten

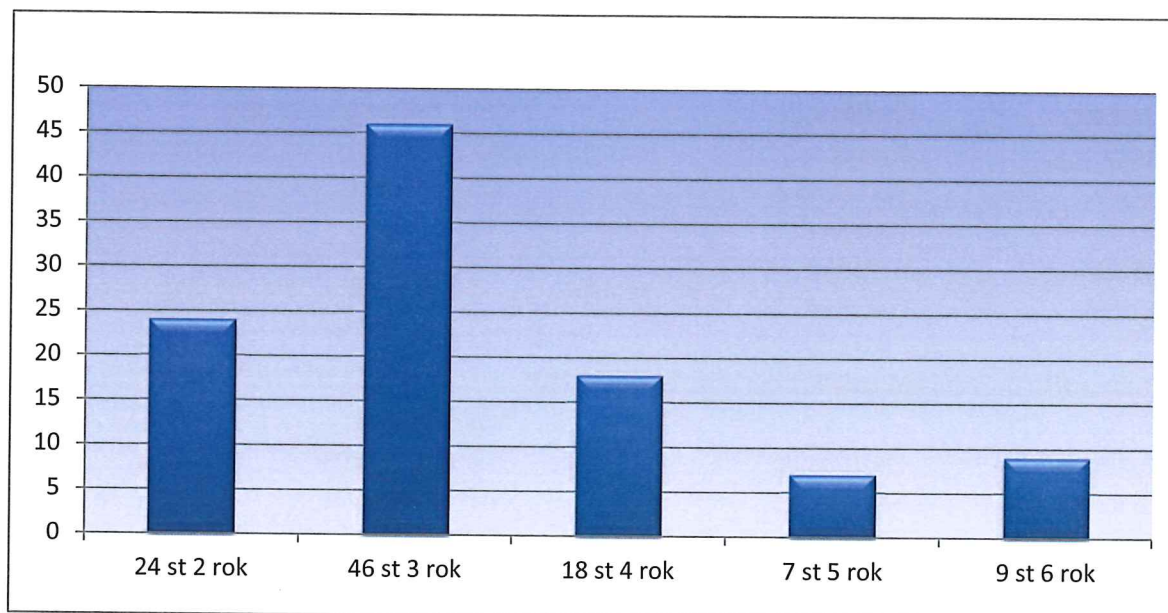
Fastighetsbeteckning: Dalen 19 i Stockholm

Nybyggnadsår är 1980 och värdeår 1980.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	123 000 000	117 000 000
Varav byggnader:	79 000 000	79 000 000
Varav mark:	44 000 000	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 inte sålt några lägenheter under 2013. Den totala bostadsytan är 9288 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	Svenska Gräs AB
Snöröjning	Svenska Gräs 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

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Byte av fläktar i låghusen
- Två stycken bygglov
- Nytt avtal på bredband
- DalenDagen – anordnade loppis i Dalen
- Underhållsplan
- Justerade lån med lägre ränta
- Samtliga hyreslägenheter besiktades
- OVK (Obligatoriska ventilations kontroll)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014

- Projekt – Fönsterbyte/renovering
- Följa underhållsplanen

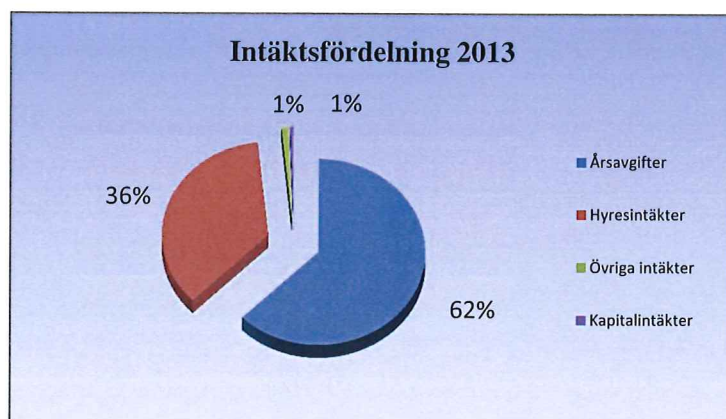
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har inte höjts under 2013.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter		Tkr
Årsavgifter		3 781
Hyresintäkter		2 167
Övriga intäkter		66
Kapitalintäkter		34
Summa		6 048

Kostnader

	Tkr
Fastighetsskötsel	616
Reparation/underhåll	633
Taxebundna kostnader	2 129
Övriga driftkostnader	962
Fastighetsskatt	126
Övr.förv/rörelsekostn.	405
Arvoden och löner till styrelse	198
Avskrivning	866
Kapitalkostnader	1 725
Summa	7 660



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 014	5 955	5 923	5 927
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 612	-2 902	-955	341
Balansomslutning, tkr	153 137	155 200	153 772	155 054
Soliditet, %	67%	67%	62%	58%
Kassalikviditet, %	356%	352%	359%	412%
Snittränta, %	3,45%	3,53%	3,52%	2,27%
Lån, kr/kvm boyta	5 377	5 377	6 169	6 782
Ränta, kr/kvm boyta	184	202	226	162
Värme, kr/kvm totalyta	146	135	127	149
El, kr/kvm totalyta	33	31	43	43
Vatten, kr/kvm totalyta	30	31	29	31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-5 203 380
årets förlust	-1 611 814
	-6 815 194

disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	369 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-426 004
i ny räkning överföres	-6 758 190
	-6 815 194

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 947 992	5 879 982
Övriga rörelseintäkter	2	65 573	75 286
		6 013 565	5 955 268
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-615 752	-826 218
Reparationer	4	-207 276	-343 713
Underhåll	5	-426 004	-1 660 094
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 128 817	-1 984 242
Övriga driftkostnader	7	-961 723	-672 365
Fastighetsskatt	8	-125 840	-141 856
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-405 283	-375 199
Arvoden och löner till styrelsen	10	-197 748	-210 226
		-5 068 442	-6 213 913
Rörelseresultat före avskrivningar		945 123	-258 645
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-865 963	-820 493
Rörelseresultat		79 160	-1 079 138
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		34 349	68 662
Räntekostnader		-1 725 323	-1 891 972
Resultat efter finansiella poster		-1 611 814	-2 902 448
Årets resultat		-1 611 814	-2 902 448

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	147 948 772	148 308 770
Maskiner, inventarier och installationer	12	1 044 650	1 229 365
Pågående arbeten		145 672	111 659
		149 139 093	149 649 794

Summa anläggningstillgångar

149 139 093

149 649 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 302	3 030
Övriga kortfristiga fordringar		1 213	136
Skattefordringar		10 692	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	318 662	286 765
		337 869	289 931

Kassa och bank

3 659 810

5 260 423

Summa omsättningstillgångar

3 997 679

5 550 354

SUMMA TILLGÅNGAR

153 136 772

155 200 148

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		101 734 904	101 734 904
Upplåtelseavgifter		6 594 308	6 594 308
Reserv framtida fastighetsunderhåll		548 278	197 278
		108 877 490	108 526 490
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 203 380	-1 949 934
Årets resultat		-1 611 814	-2 902 446
		-6 815 194	-4 852 380
Summa eget kapital		102 062 296	103 674 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	49 950 000	49 950 000
Summa långfristiga skulder		49 950 000	49 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		255 723	627 757
Skatteskulder		0	10 650
Förskottsbetalda årsavgifter		385 752	394 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	483 001	542 750
Summa kortfristiga skulder		1 124 476	1 576 038
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		153 136 772	155 200 148

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 611 814	-2 902 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		865 963	820 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-745 851	-2 081 955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 938	19 940
Förändring av kortfristiga skulder		-451 561	-21 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 245 350	-2 083 375
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-355 263	-647 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-355 263	-647 926
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-7 355 500
Insatser och upplåtelseavgifter		0	11 707 167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	4 351 667
Årets kassaflöde		-1 600 613	1 620 366
Likvida medel vid årets början		5 260 423	3 640 057
Likvida medel vid årets slut		3 659 810	5 260 423

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Vid en jämförelse med föregående år så har vissa poster omklassificerats vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

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 100-årig plan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsåtgärder	5%- 20%
Markanläggning	10,00%
Installationer	10,00%
Inventarier	10,00%

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 22 %.

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus beslutas av stämma

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 781 116	3 672 195
	Hysesintäkter bostäder	2 153 772	2 195 863
	Hysesintäkter lokaler	11 100	9 920
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	2 004	2 004
		5 947 992	5 879 982
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Tv-avgift	21 912	21 912
	Övriga fasta intäkter	22 128	23 259
	Överlåtelse- & pantavgifter	20 383	29 164
	Fakturerade kostnader	1 150	951
		65 573	75 286
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	90 001	86 371
	Städ	56 734	59 304
	Besiktningsskostnader	34 634	22 816
	Bevakningskostnader	27 744	25 590
	Marskötsel	156 125	158 340
	Snöröjning/Halkbekämpning	207 335	445 419
	Förbrukningsmaterial	43 179	28 378
		615 752	826 218
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	74 083	165 251
	Reparation hiss	40 233	39 077
	Reparation tvättstuga	24 389	18 687
	Reparation installationer	46 321	56 668
	Reparation värmeinstallationer	9 125	17 334
	Reparation markanläggningar	13 125	46 696
		207 276	343 713

Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemens. utrymme	233 553	1 601 631
	Underhåll installationer	122 451	49 209
	Underhåll huskropp utv.	0	9 254
	Övrigt underhåll	70 000	0
		426 004	1 660 094
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	307 496	287 158
	Fjärrvärme	1 369 723	1 260 769
	Vatten	285 055	286 948
	Sophämtning	166 543	149 367
		2 128 817	1 984 242
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	94 320	74 299
	Förvaltningsarvode, tekniskt	188 334	177 649
	Självrisk/skada	436 291	181 315
	Kabel-TV/Bredband	242 778	239 102
		961 723	672 365
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	125 840	141 856
		125 840	141 856

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	0	3 240
Telekommunikation	25 583	10 791
Överlåtelse- & pantavgifter	19 813	33 625
Upplåtelse- o kontraktsavgift	1 875	12 313
Indrivningskostnader	18 647	2 825
Revisionsarvode	38 750	43 169
Arvode ekonomisk förvaltning	112 422	124 929
Konsultarvoden	36 189	1 063
Medlemsavgift organisationer	11 855	7 490
Övriga externa tjänster	26 872	12 867
Övriga omkostnader	113 277	122 887
	405 283	375 199
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>Mazars SET Redovisningsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	38 750	43 169
	38 750	43 169

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	2013	2012
Lön fastighetsskötsel	0	1 700
Arvoden till styrelsen	154 458	158 266
Arbetsgivaravgifter	43 290	50 260
	197 748	210 226

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	96 832 339	96 832 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 832 339	96 832 339
Ackumulerade avskrivningar byggnader		
Ingående avskrivningar	-763 160	-496 266
Årets avskrivningar	-280 239	-266 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 043 399	-763 160
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	4 515 728	3 875 681
Årets anskaffningsvärde	321 250	640 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 836 978	4 515 728
Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-741 628	-378 958
Årets avskrivningar	-394 795	-362 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 136 423	-741 628
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	62 143	62 143
Årets anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 143	62 143
Ackumulerade avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-12 428	-6 214
Årets avskrivningar	-6 214	-6 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 642	-12 428
Mark		
Ingående markvärde	48 415 776	48 415 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 415 776	48 415 776
Utgående planenligt restvärde	147 948 772	148 308 770
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	38 000 000
	123 000 000	117 000 000

Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	82 500	82 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 500	82 500
Ackumulerade avskrivningar maskiner		
Ingående avskrivningar enligt plan	-49 500	-33 000
Årets avskrivningar enligt plan	-16 500	-16 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-66 000	-49 500
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	162 156	135 762
Årets anskaffningsvärde	0	26 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 156	162 156
Ackumulerade avskrivningar inventarier		
Ingående avskrivningar enligt plan	-29 791	-13 576
Årets avskrivningar enligt plan	-16 215	-16 215
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 006	-29 791
Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 520 000	1 520 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 520 000	1 520 000
Ackumulerade avskrivningar installationer		
Ingående avskrivningar enligt plan	-456 000	-304 000
Årets avskrivningar enligt plan	-152 000	-152 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-608 000	-456 000
Utgående planenligt restvärde	1 044 650	1 229 365
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Bredband	32 527	17 166
Försäkring	78 751	87 011
Arvode ekonomisk förvaltning	40 278	25 568
Arvode teknisk förvaltning	26 744	26 250
Arvode fastighetsskötsel	21 881	21 477
Städning	14 241	13 977
Underhåll	3 766	0
Bevakning	0	3 766
Hisservice	16 713	16 215
EL	35 371	36 211
Vatten	24 107	7 150
Övrigt	24 283	13 588
Datakommunikation	0	15 551
Ränteintäkter	0	2 835
	318 662	286 765

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	101 734 904	0	101 734 904
Upplåtelseavgifter	6 594 308	0	6 594 308
Reserv framtida fastigh.underhåll	197 278	351 000 *	548 278
	108 526 490		108 877 490
Balanserat resultat	-1 949 934	-3 253 446	-5 203 380
Resultat föregående år	-2 902 446	2 902 446	0
Årets resultat	0	-1 611 814	-1 611 814
	-4 852 380		-6 815 194

* Avsättning enligt stämmobeslut
351 000
351 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
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	2,920%	Rörligt	9 950 000	9 950 000
			49 950 000	49 950 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	149 026	150 538
Personalens källskatt	0	26 706
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	0	28 225
Snöröjning	0	91 077
El	0	17 402
Fjärrvärme	179 139	196 802
Markskötsel	14 286	0
Revisionsarvode	32 000	32 000
Sopsug	108 550	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	0	0
	483 001	542 750

Stockholm den 2 / 4 2014

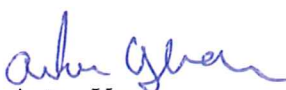

Michael Forsberg
Ordförande


Per - Olof Klarström
Sekreterare

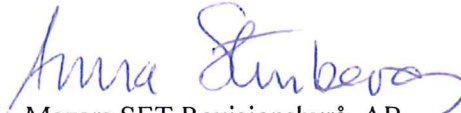

Terje Öitspuu
Kassör


Nils Lundgren
Ledamot


Anna Carlidius
Ledamot


Anton Yman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2014


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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013.

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 5 maj 2014

Mazars SET Revisionsbyrå AB

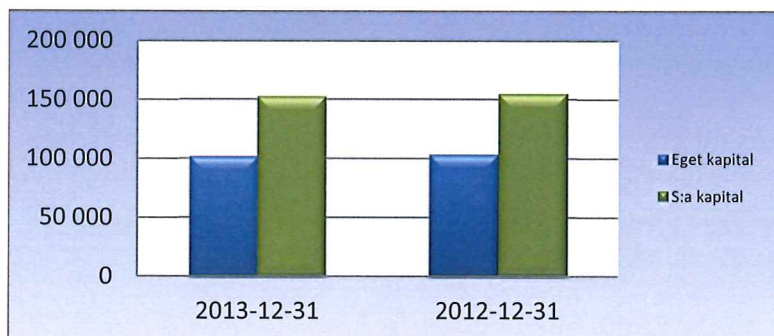


Anna Stenberg

Auktoriserad revisor

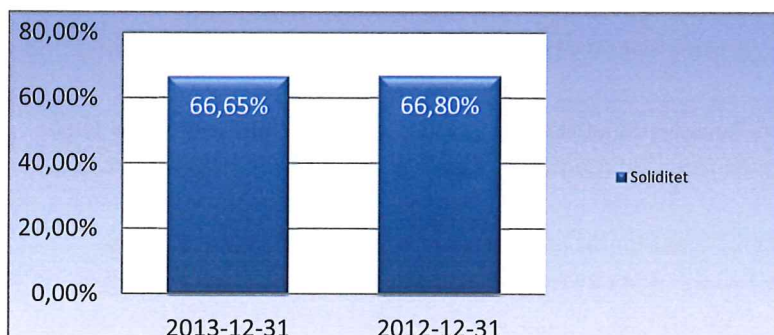
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

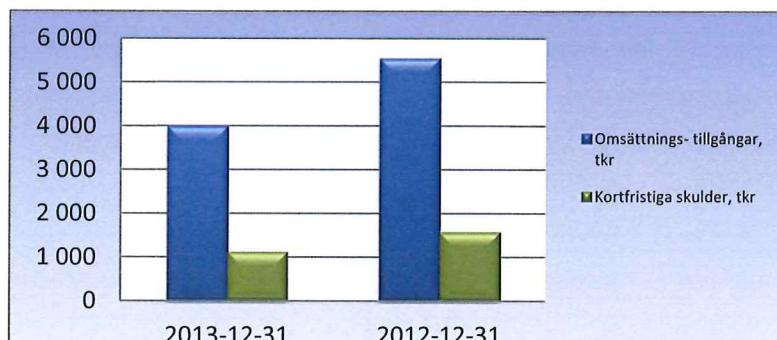


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

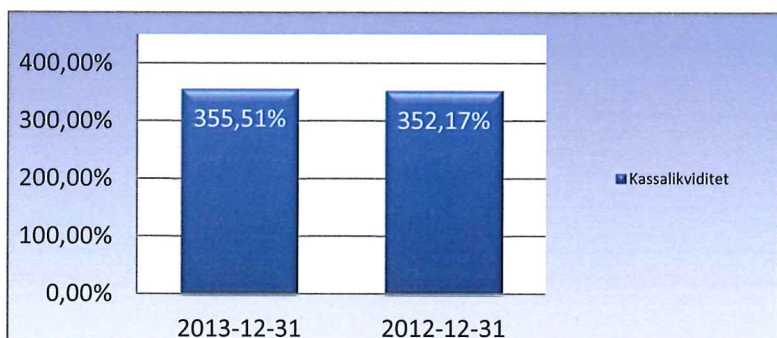


Kassalikviditet



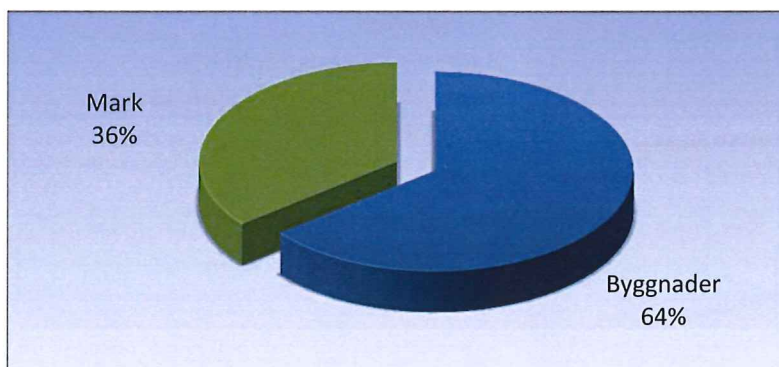
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

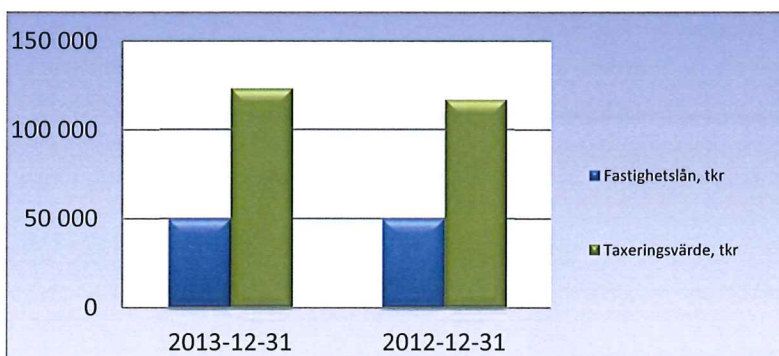
Taxeringsvärde



Kommentar

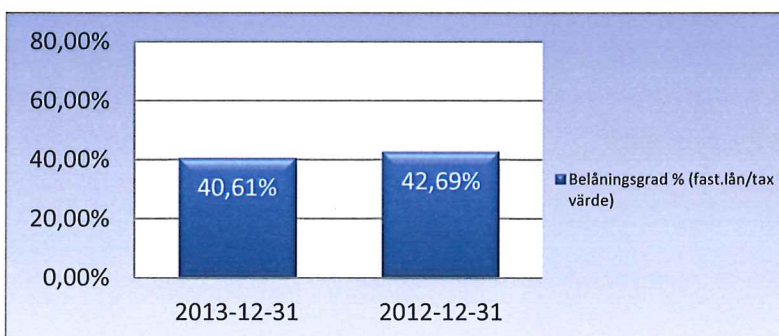
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

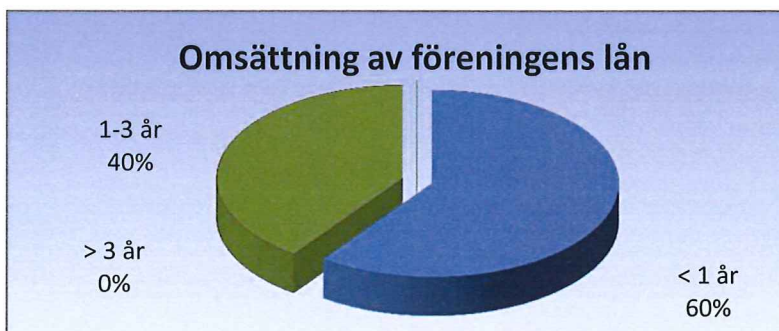


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

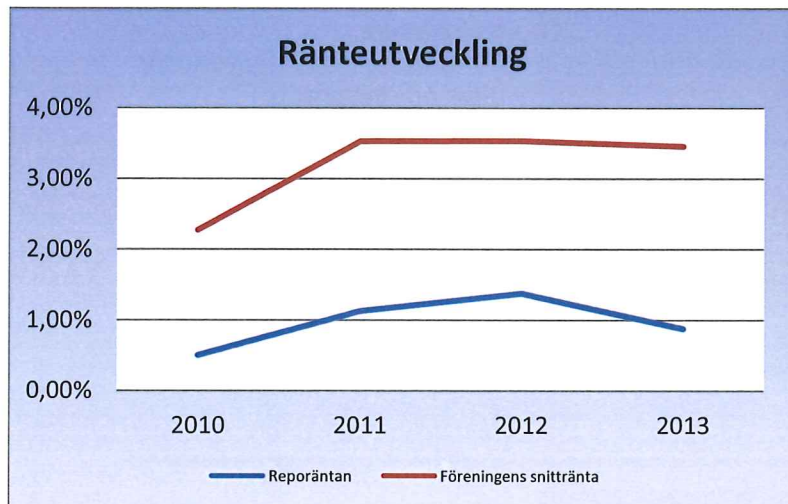


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

Årsredovisningen i bilder

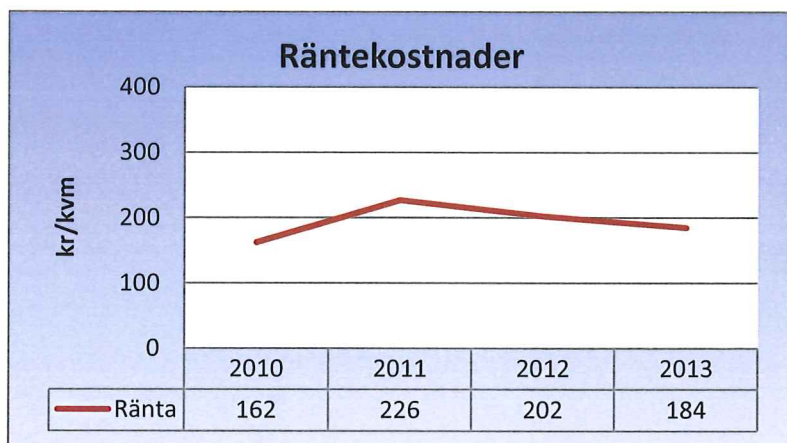
Ränteutveckling



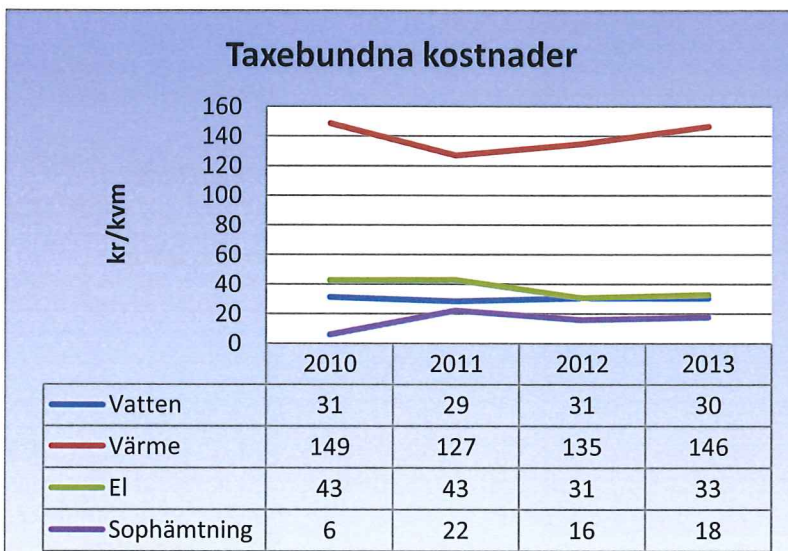
Kommentar

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 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.



This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There is no handwriting or other markings on the page.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

Fullmakt för

Att företräda

Namnteckning

BRF LÖNNPARKEN
Org. nr. 769616-9957