

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-19 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖNNEN 1	1988	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

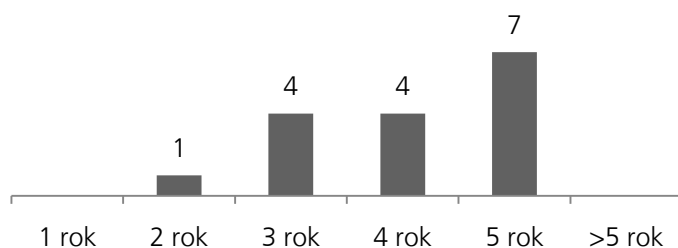
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2559 kvadratmeter, varav 2414 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 145 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Sweconsult AB	41 kvm	2013-10-31
M3B AB	47 kvm	2013-10-31

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulrica Nilsson	Ledamot
Sahar Göthberg	Ledamot
Stefan Alois Holly	Ledamot
Urban Dahlberg	Ledamot
Anders Alexanderson	Ledamot

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Alois Holly, Ulrica Nilsson och Sahar Göthberg

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	KPMG
Roger Lindqvist	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Marie Fagerberg	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-19.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målning av gatuplanets fasad inklusive fönster, portar och garagedörrar.

Reglering av vattenskada hos Dahlberg.

Utredning av exploatering av vinden.

Utredning och beslut samt ansökan om byggnadslov för balkonger.

Start av föreningens hemsida.

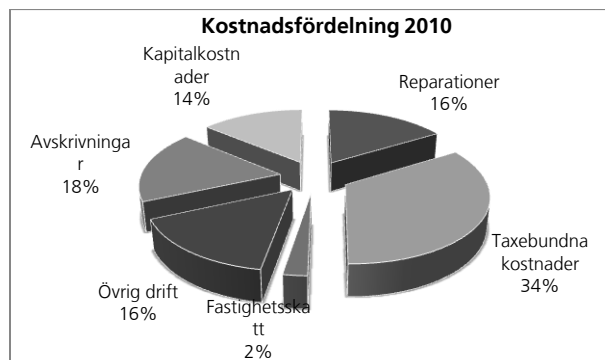
Analys av föreningens ekonomi på lång sikt.

### Föreningens ekonomi

Föreningens styrelse har undersökt möjligheterna att förbättra föreningens ekonomi på lång sikt, t ex genom en exploatering av vinden eller genom en kapitalinsats från föreningens medlemmar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-04-30 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyror	771 kr
Årsavgifter	488 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	90 kr
Taxebundna kostnader	188 kr
Fastighetskatt	13 kr
Övrig drift	87 kr
Avskrivningar	98 kr
Kapitalkostnader	77 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2414 kvm bostäder och 145 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	488	454	413	375
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 088	3 114	2 723	2 701
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	13	10
Värmekostnad/kvm totalyta	145	128	118	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	17	14	11

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-127 285
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-4 951 157
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 290
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-5 103 732</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-5 103 732**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 289 826	1 207 560
		<b>1 289 826</b>	<b>1 207 560</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-77 401	-61 775
Reparationer		-231 501	-90 454
Taxebundna kostnader		-481 271	-436 046
Övriga driftskostnader		-40 872	-47 201
Fastighetsskatt		-33 279	-26 342
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 946	-117 541
Avskrivningar		-251 930	-193 289
		<b>-1 220 200</b>	<b>-972 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>69 626</b>	<b>234 912</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		761	1 836
Räntekostnader		-197 672	-252 502
		<b>-196 911</b>	<b>-250 666</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-127 285</b>	<b>-15 754</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-68
		<b>0</b>	<b>-68</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-127 285</b>	<b>-15 822</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	11 845 225	12 097 155
	<b>11 845 225</b>	<b>12 097 155</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	1 500	1 500
	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 846 725</b>	<b>12 098 655</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 150	0
Skattefordringar	48 358	48 720
Övriga fordringar	10 586	711
Förutbetalda kostnader Not 4	7 626	17 644
	<b>69 720</b>	<b>67 075</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 576	1 576
SBC klientmedel i SHB	146 289	218 485
	<b>147 865</b>	<b>220 060</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>217 585</b>	<b>287 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 064 310</b>	<b>12 385 790</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		8 061 766	8 061 766
Upplåtelseavgifter		1 117 724	1 117 724
Fond för yttre underhåll	Not 6	314 659	289 369
		<b>9 494 149</b>	<b>9 468 859</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-4 976 447	-4 935 335
Årets resultat		-127 285	-15 822
		<b>-5 103 732</b>	<b>-4 951 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 390 417</b>	<b>4 517 702</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 394 705	7 455 217
		<b>7 394 705</b>	<b>7 455 217</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	60 512	61 068
Leverantörsskulder		15 976	177 771
Skatteskulder		0	146
Upplupna kostnader	Not 8	100 721	84 521
Förutbetalda avgifter och hyror		101 979	89 365
		<b>279 188</b>	<b>412 871</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 064 310</b>	<b>12 385 790</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	7 532 000	6 690 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	2,5 och 5,0%	2,5 och 5,0%
Standardförbättringar	5,0%	5,0%
Värme/kylanläggning	5,0%	5,0%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Garage/parkering	10,0%	10,0%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	5,0%	5,0%
Tak	2,5%	2,5%
Markanläggning	2,5%	2,5%
Underhållslånepost	5,0%	5,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 178 039	1 095 876
Hysesintäkter	111 787	111 684
	<b>1 289 826</b>	<b>1 207 560</b>

<b>Not 2</b>	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	9 520	6 156
Snöröjning/sandning	12 288	6 250
Städning entreprenad	37 375	36 358
Mattvätt/Hyrmattor	6 892	2 120
Hissbesiktning	0	1 189
Gård	2 607	1 317
Serviceavtal	8 125	3 063
Förbrukningsmateriel	594	5 322
	<b>77 401</b>	<b>61 775</b>





<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	38 009	38 009
Förbättringar	166 244	97 858
Markanläggning	0	2 083
Underhållslånepost	47 677	55 340
	<b>251 930</b>	<b>193 289</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 220 200</b>	<b>972 648</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	17 031 333	15 855 991
Nyanskaffningar	0	1 175 342
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 031 333</b>	<b>17 031 333</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-4 934 178	-4 740 889
Årets avskrivningar enligt plan	-251 930	-193 289
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 186 108</b>	<b>-4 934 178</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 845 225</b>	<b>12 097 155</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 226 951	3 226 951
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 434 000	14 399 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	10 800 000
	<b>29 434 000</b>	<b>25 199 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	28 800 000	24 600 000
Lokaler	634 000	599 000
	<b>29 434 000</b>	<b>25 199 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	3 562	3 561
Kabel TV	4 064	3 863
Sbc ekon förvaltning kvartal 1 2010	0	10 220
	<b>7 626</b>	<b>17 644</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 061 766	0	0	8 061 766
Upplåtelseavgifter	1 117 724	0	0	1 117 724
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	314 659	25 290	0	289 369
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 494 149</b>	<b>25 290</b>	<b>0</b>	<b>9 468 859</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-4 976 447	-25 290	-15 822	-4 935 335
Årets resultat	-127 285	-127 285	15 822	-15 822
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 103 732</b>	<b>-152 575</b>	<b>0</b>	<b>-4 951 157</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 390 417</b>	<b>-127 285</b>	<b>0</b>	<b>4 517 702</b>

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	289 369	264 079
Reservering enligt stadgar	25 290	25 290
<b>Vid årets slut</b>	<b>314 659</b>	<b>289 369</b>

**Not 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	6,060 %	980 000	990 000	2011-09-30
Stadshypotek AB	2,570 %	1 741 950	1 759 590	Rörligt
Stadshypotek AB	4,590 %	632 055	638 623	2012-01-30
Stadshypotek AB	4,210 %	477 500	482 500	2011-06-01
Stadshypotek AB	2,610 %	470 592	470 592	Rörligt
Stadshypotek AB	2,630 %	2 153 120	2 174 980	Rörligt
Stadshypotek AB	2,750 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 455 217</b>	<b>7 516 285</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-60 512</b>	<b>-61 068</b>	
		<b>7 394 705</b>	<b>7 455 217</b>	

<b>Not 8</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	3 419	3 745
Värme	59 430	46 210
Extern revisor	12 500	10 000
Ränta	25 372	24 228
Upplupen kostn grovsopor	0	338
	<hr/> <b>100 721</b>	<hr/> <b>84 521</b>

SOLNA den / 2011

Anders Alexanderson  
Ledamot

Urban Dahlberg  
Ledamot

Sahar Göthberg  
Ledamot

Stefan Holly  
Ledamot

Ulrica Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Per Engzell  
Extern revisor

Roger Lindqvist  
Intern revisor