



ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Lönnen 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 den 18 mars 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 18 mars 1985 och nuvarande stadgar registrerades den 19 oktober 2004 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Urban Dahlberg	Ordförande	
Lars Eijvergård	Sekreterare	
Daniel Lewis	Kassör	
Kenneth Bergqvist	Ledamot	
Maria Stareborn Andersson	Ledamot	
Carolina Tenow	Ledamot	Flyttade under 2014
Krister Flodell	Suppleant	
Ann-Marie Östervall	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
Peter Sander	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lars Andersson
Sven Ödeen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖNNEN 1	1988	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

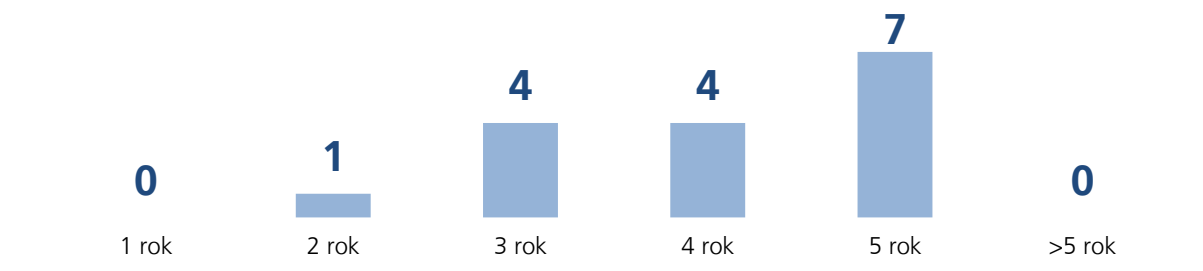
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 559 m², varav 2 414 m² utgör lägenhetsyta och 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	41 m ²	2014-09-30
Kontor	47 m ²	2015-08-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2017.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

Renovering av hiss, dränering av grund, målning av trapphus, omläggning av plåttak	
--	--

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Sammantaget har ekonomin under året ytterligare förstärkts. För helåret har föreningen haft ett positivt kassaflöde och endast under en månad negativt kassaflöde.

Under året har föreningens lån omförhandlats och räntan sänkts med cirka en procent. I samband med omförhandlingen slogs sex rörliga lån samman till ett. Amortering av föreningens lån har också omfördelats, så att det fasta lånet med högre ränta amorteras i en högre takt för att minska räntekostnaderna.

För att ytterligare förbättra föreningens ekonomi utsåg styrelsen en ekonomigrupp, som bland annat har utarbetat tydliga budgetregler.

Den sedan tidigare beslutade renoveringen av hissen har ännu inte verkställts, vilket förklarar det stora överskottet även 2014.

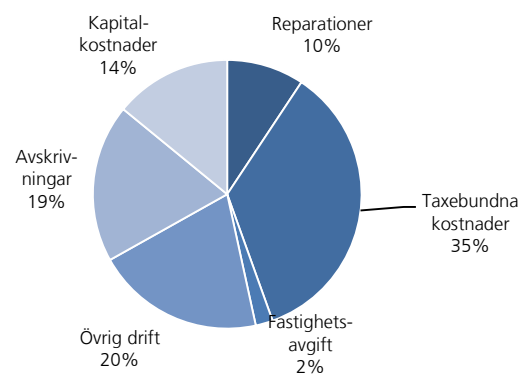
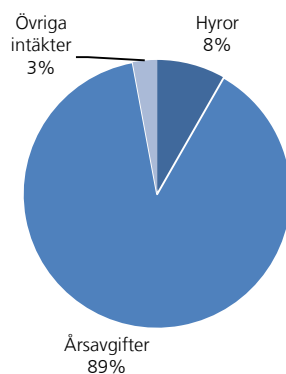
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	913 235	552 591
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 493 019	1 580 109
Finansiella intäkter	1 604	1 215
Minskning korta fordringar	18 867	0
	1 513 490	1 581 324
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	826 482	814 298
Finansiella kostnader	173 865	211 638
Ökning av korta fordringar	0	1 650
Minskning av föreningens lån	79 377	104 252
Minskning av korta skulder	19 016	88 842
	1 098 740	1 220 680
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 327 986	913 235
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	414 751	360 644

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

2014 var ett år med stor omsättning av medlemmar; vi sade adjö till de mångåriga medlemmarna Stefan Holly och Inga-Lill Jylkkä Holly. Bertil och Marie Fagerberg valde också att flytta liksom Carolina Tenow och Boris Benulic. In flyttade Anna och Johan Göterfelt, Pierre och Silvia Hanell samt Anna Gudmundsson och Anders Johansson.

Underhåll

Med anledning av att garantin för den omfattande målningen av fönster 2010 krävde besiktning, genomförde styrelsen en sådan med hjälp av en utomstående konsult. Besiktningen gav inte anledning till någon viktig erinran mot företaget som målade fönstren. Styrelsen har dock noterat behov av uppföljning och regelbundna åtgärder från medlemmarnas sida för målningens beständighet.

För att minska fukt i källaren lät styrelsen installera en fläkt, vilket gav god effekt.

Gården fick behövt tillskott genom nytt grus och ett lass jord till rabatterna. Vidare har buskaget mot sydväst kapats för att ge mer sol på gården.

Vid ett par tillfällen har vatten flödat in i tvättstugan, och styrelsen har infört problemet i underhållsplanen; som första åtgärd har dagvattenledningar spolats för att eliminera stopp som orsak till inflödet.

Den nya underhållsgruppen besiktade hela fastigheten den 9 november och protokollförde behov av åtgärder. Styrelsen har i övrigt ägnat mycket tid och kraft till att revidera underhållsplanen, som finns tillgänglig på föreningens hemsida.

År 2014 var också året då vi bytte städföretag, vilket har varit till stor belåtenhet.

Vindsexploatering

Under året förnyade föreningen det utgångna bygglov för att exploatera vinden, vilket var en förutsättning för att kunna ta in offerter. En ny arbetsgrupp med Kenneth Bergqvist, Krister Flodell och Sven Ödeen har ytterligare utrett frågan och även tagit in en offert. Därmed finns nu ett väl genomarbetat underlag att presentera för medlemmarna.

Sociala insatser

På trivselkontot kan föreningen notera både en lyckad grillfest den 13 september, med ett trettiotal deltagare och sedvanlig julgransresning med körsång och glögg i december.

Föreningen genomförde sedvanlig vårstädning den 26 april och motsvarande höststädning den 18 oktober.

Styrelsearbete

Årsmötet genomfördes med elva röstberättigade medlemmar representerade. Den nyvalda styrelsen valde vid sin konstituering att organisera arbetet i tre arbetsgrupper:

Ekonomi: Daniel Lewis, Maria Stareborn, Peter Sander

Underhåll: Urban Dahlberg, Lars Ejvergård, Kenneth Bergqvist och vid tillfällen förstärkt med Daniel Lewis.

Gården och sociala aktiviteter: Urban Dahlberg, Carolina Tenow, Ulrica Nilsson och Krister Flodell.

Halvvägs under verksamhetsåret stod det klar att styrelsen skulle förlora sin sekreterare, Carolina Tenow. Ledamoten Lars Ejvergård tog över uppdraget i oktober.

Föreningens ordförande har regelbundet skickat rapporter från styrelsemötena. För att ytterligare förbättra föreningens kommunikation har Lars Ejvergård skapat en ny hemsida och ägnat ett omfattande arbete med att föra över texter från den gamla sidan.

Händelser efter året

Föreningens eventuella exploatering av vinden är av stor betydelse, även för andra åtgärder; styrelsen finner det inte motiverat att till exempel måla om trapphuset om det inom snar framtid blir en byggplats, plåttaket ska givetvis läggas om i samband med en vindsexploatering och så vidare. Därför anser styrelsen det angeläget att frågan om vinden avgörs under året så att den inte ligger som en bromskloss för stora underhållsinsatser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 28 st
Förändring från föregående år: ingen förändring

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	549	546	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 186	1 141	1 126	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 948	2 981	3 024	3 062
Elkostnad/m ² totalyta	12	14	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	123	148	147	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	18	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	83	109	114
Soliditet (%)	42	41	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	258	353	-10	43
Nettoomsättning (tkr)	1 449	1 447	1 438	1 408

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m² bostäder och 145 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	258 232
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 023 697
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 741
summa ansamlad förlust	-4 901 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 901 206
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 449 367	1 446 633
Övriga rörelseintäkter	Not 2	43 652	133 476
		1 493 019	1 580 109
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-217 754	-135 692
Driftkostnader	Not 4	-524 976	-565 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 287	-93 061
Personalkostnader	Not 6	-5 465	-19 713
Avskrivningar	Not 7	-236 045	-202 304
		-1 062 527	-1 016 602
RÖRELSERESULTAT		430 492	563 507
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 604	1 215
Räntekostnader		-173 865	-211 638
		-172 261	-210 423
ÅRETS RESULTAT		258 232	353 084

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	11 375 956	11 612 002
	11 375 956	11 612 002
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	1 500	1 500
	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 377 456	11 613 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8
SBC Klientmedel i SHB	1 326 410	0
Övriga fordringar	51 586	51 306
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	19 139
	1 377 996	70 453
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 576	1 576
SBC klientmedel i SHB	0	911 659
	1 576	913 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 379 572	983 688
SUMMA TILLGÅNGAR	12 757 028	12 597 189

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		9 179 490	9 179 490
Kapitaltillskott		372 002	372 002
Fond för yttre underhåll	Not 12	762 745	627 004
		10 314 237	10 178 496
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-5 159 438	-5 376 781
Årets resultat		258 232	353 084
		-4 901 206	-5 023 697
SUMMA EGET KAPITAL		5 413 030	5 154 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 997 250	7 092 427
		6 997 250	7 092 427
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	120 000	104 200
Leverantörsskulder		59 126	48 528
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	167 622	197 236
		346 748	349 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 757 028	12 597 189
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	7 532 000	7 532 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år, 20 år	40 år, 20 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värme/kylanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Hissanläggning	20 år	20 år
Garage/parkering	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Underhållslånepost	20 år	20 år
Balkonger/terrass	30 år	30 år

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.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 325 995	1 324 533
	Hyror lokaler	104 400	100 439
	Hyror garage	17 976	20 664
	Hyror förråd	996	996
		1 449 367	1 446 633
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	15	17
	Försäkringsersättning	43 636	123 459
	Övriga intäkter	1	10 000
		43 652	133 476

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	12 000	0
	Snöröjning/sandning	13 983	8 171
	Städning entreprenad	47 875	34 500
	Mattvätt/Hyrmattor	8 656	7 791
	Sotning	0	1 508
	Hissbesiktning	1 536	1 496
	Gemensamma utrymmen	906	0
	Gård	3 380	2 927
	Serviceavtal	11 216	6 479
	Förbrukningsmateriel	3 303	629
	Teleport/hissanläggning	0	3 063
	Fordon	239	0
		103 094	66 564
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	770
	Lås	1 190	2 274
	VVS	8 944	18 219
	Ventilation	49 471	0
	Elinstallationer	0	4 152
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 750	0
	Hiss	0	2 463
	Fönster	15 125	0
	Garage/parkering	2 500	0
	Vattenskada	35 680	0
		114 660	27 878
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	41 250
		0	41 250
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	217 754	135 692
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	29 884	34 806
	Värme	315 832	377 575
	Vatten	43 035	46 437
	Sophämtning/renhållning	47 508	37 221
		436 259	496 039
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 936	22 846
	Självrisk	8 800	0
	Kabel-TV	27 039	21 118
		62 775	43 964
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 942	25 830
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	524 976	565 833

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	0	2 189
	Juridiska åtgärder	0	13 650
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	1 100	11 450
	Föreningskostnader	1 869	2 685
	Styrelseomkostnader	88	0
	Fritids och Trivselkostnader	4 613	847
	Förvaltningsarvode	47 882	46 748
	Administration	2 200	5 922
	Korttidsinventarier	0	1 190
	Konsultarvode	12 375	4 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 160	3 880
		78 287	93 061
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 100	15 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	77	0
	Sociala kostnader	1 288	4 713
		5 465	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	76 017	38 009
	Förbättringar	153 778	158 045
	Markanläggning	6 250	6 250
		236 045	202 304

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 410 833	17 410 833
	Utgående anskaffningsvärde	17 410 833	17 410 833
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 798 831	-5 596 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 045	-202 304
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 034 877	-5 798 831
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 375 956	11 612 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 226 951	3 226 951
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 247 000	21 247 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		45 247 000	45 247 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 600 000	44 600 000
	Lokaler	647 000	647 000
		45 247 000	45 247 000
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	3 814
	Kabel-TV	0	5 395
	Snöskottningsavtal	0	5 509
	Serviceavtal Schneider	0	4 421
		0	19 139

Not 11 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	8 061 766	0	0	8 061 766
Upplåtelseavgifter	1 117 724	0	0	1 117 724
Kapitaltillskott	372 002	0	0	372 002
Fond för yttre underhåll	762 745	135 741	0	627 004
S:a bundet eget kapital	10 314 237	135 741	0	10 178 496
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 159 438	-135 741	353 084	-5 376 781
Årets resultat	258 232	258 232	-353 084	353 084
S:a ansamlad förlust	-4 901 206	122 491	0	-5 023 697
S:a eget kapital	5 413 030	258 232	0	5 154 799

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	627 004	491 263
Reservering enligt stadgar	135 741	135 741
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	762 745	627 004

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB		0	950 000	
Stadshypotek AB		0	1 689 030	
Stadshypotek AB		0	536 345	
Stadshypotek AB	4,220 %	458 368	463 120	2016-06-01
Stadshypotek AB		0	470 592	
Stadshypotek AB	1,930 %	6 658 882	0	rörligt
Stadshypotek AB		0	2 087 540	
Stadshypotek AB		0	1 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		7 117 250	7 196 627	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-104 200	
		6 997 250	7 092 427	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 517 250 kr.

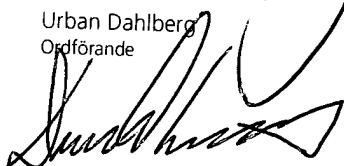
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 008
	Värme	0	46 199
	Extern revisor	0	11 400
	Arvoden	15 000	30 000
	Sociala avgifter	4 713	9 426
	Ränta	33 330	23 211
	Förutbetalda avgifter och hyror	114 579	73 992
		167 622	197 236

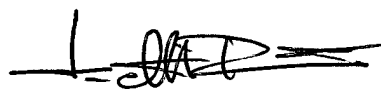
Styrelsens underskrifter

SOLNA den 27/4 2015


Urban Dahlberg
Ordförande


Lars Eijvergård
Sekreterare



Daniel Lewis
Kassör


Kenneth Bergqvist
Ledamot


Maria Stareborn Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Peter Sander
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lönnen 10, org.nr 716419-2978

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönnen 10 för år 2014.

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 god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2014-12-31 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Peter Sander
Revisor