

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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. 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 Länsförsäkringar.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten 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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	1	4	4	7	

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Alexandersson	Ledamot
Urban Dahlberg	Ledamot
Stefan Holly	Ledamot
Maria Stareborn Andersson	Ledamot
Ulrica Nilsson	Ledamot
Lars Aarflot	Suppleant
Bertil Fagerberg	Suppleant
Jan Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden och 1 fastighetsbesiktning.

### Revisorer

Per Engzell, auktoriserad revisor	KPMG AB	Ordinarie Extern
Roger Lindqvist		Ordinarie Intern

### Valberedning

Eva Axdorf	
Lars Andersson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-29

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Målning av plåt yttertak mot Vintervägen samt Råstavägen
- Målning av tvättstuga
- Energideklaration

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten under 2009

- Renovering av Fönster
- Byggnation av gårdstrapp
- Omförhandla föreningens lån
- Omförhandla föreningens fastighetsförsäkring

### Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	413	375	375	375
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 723	2 701	2 714	2 725
Elkostnad/kvm totalyta	13	10	10	9
Värmekostnad/kvm totalyta	118	116	112	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	11	12	11

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-231 833
ansamlad förlust före reservering/ianspråkstagande	-4 652 922
reservering till fond för yttre underhåll	-25 290
	<hr/>
	-4 910 045
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	<hr/>
	-4 910 045

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 107 900	1 010 852
Övriga rörelseintäkter		996	2 663
		<u>1 108 896</u>	<u>1 013 515</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-78 841	-59 322
Reparationer		-156 148	-111 984
Taxebundna kostnader		-404 828	-377 987
Övriga driftskostnader		-78 347	-72 778
Fastighetsskatt		-25 190	-77 990
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-98 667	-62 849
Avskrivningar		-207 075	-391 920
		<u>-1 049 096</u>	<u>-1 154 830</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>59 800</b>	<b>-141 315</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		-126	1 071
Räntekostnader		-291 351	-246 087
		<u>-291 477</u>	<u>-245 016</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-231 677</b>	<b>-386 331</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-156	-78
		<u>-156</u>	<u>-78</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-231 833</b>	<b>-386 409</b>

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	11 115 102	11 322 177
Pågående byggnation	4 263	4 263
	<u>11 119 365</u>	<u>11 326 440</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 120 865</b>	<b>11 327 940</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 510	0
Övriga fordringar	4 512	62 618
Förutbetalda kostnader	14 332	13 854
	<u>26 354</u>	<u>76 472</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 576	4 650
SBC klientmedel i SHB	196 807	123 976
	<u>198 382</u>	<u>128 626</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>224 736</b>	<b>205 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 345 601</b>	<b>11 533 039</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<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 7	264 079	238 789
		<u>9 443 569</u>	<u>9 418 279</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-4 678 212	-4 266 513
Årets resultat		-231 833	-386 409
		<u>-4 910 045</u>	<u>-4 652 922</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 533 524</b>	<b>4 765 357</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 518 111	6 473 987
		<u>6 518 111</u>	<u>6 473 987</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	55 960	45 960
Leverantörsskulder		45 601	39 554
Skatteskulder		6 022	71 159
Upplupna kostnader	Not 9	98 358	80 788
Förutbetalda avgifter och hyror		88 026	56 234
		<u>293 967</u>	<u>293 695</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 345 601</b>	<b>11 533 039</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 690 000	6 690 000
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.

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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5	1,5
Fastighetsförbättringar	2,5 resp 5,0	10,0
Standardförbättringar	5,0	10,0
Värme/kylanläggning	5,0	10,0
Hissanläggning	5,0	10,0
Garage/parkering	10,0	10,0
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	2,5	5,0
Markanläggning	2,5	5,0
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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	996 216	905 688
Hysesintäkter	111 684	105 164
	<u>1 107 900</u>	<u>1 010 852</u>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	12 500	0
Städning entreprenad	34 405	37 375
Mattvätt/Hyrmattor	5 374	6 056
Sotning	0	2 663
Hissbesiktning	1 148	1 111
Myndighetstillsyn	13 800	0
Gård	3 910	3 269
Serviceavtal	5 849	5 786
Hiss	1 531	3 062
Förbrukningsmateriel	324	0
	<u>78 841</u>	<u>59 322</u>

<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	18 318	0
Vind	4 927	0
Portar	3 776	0
Lås	798	3 180
VVS	2 200	19 259
Värmeanläggning/undercentral	3 000	0
Elinstallationer	1 559	21 381
Hiss	0	5 568
Tak	120 050	0
Vattenskada	0	19 800
Övrigt	1 520	42 796
	<b>156 148</b>	<b>111 984</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	33 389	24 548
Värme	301 957	297 495
Vatten	35 511	28 839
Sophämtning/renhållning	32 996	18 918
Grovsopor	975	8 187
	<b>404 828</b>	<b>377 987</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	59 181	55 834
Kabel-TV	19 166	16 944
	<b>78 347</b>	<b>72 778</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
	<b>25 190</b>	<b>77 990</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	250	0
Juridiska åtgärder	48 501	3 613
Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 032
Styrelsemöten	0	4 100
Förvaltningsarvode	37 822	38 576
Arvode SBC övrigt	313	4 208
Förvaltningsarvoden övriga	347	0
Administration	334	1 720
Medlemsavgift SBC ek för	3 600	3 600
	<b>98 667</b>	<b>62 849</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	38 009	114 026
Förbättringar	107 477	210 054
Markanläggning	6 250	12 500
Underhållslånepost	55 340	55 340
	<b>207 075</b>	<b>391 920</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 049 096</b>	<b>1 154 830</b>



**Not 3**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	15 855 991	15 855 991
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 855 991</b>	<b>15 855 991</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-4 533 814	-4 141 893
Årets avskrivningar enligt plan	-207 075	-391 920
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 740 889</b>	<b>-4 533 814</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 115 102	11 322 177
	3 226 951	3 226 951

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	14 399 000	14 399 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
	<b>25 199 000</b>	<b>25 199 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	599 000	599 000
	<b>25 199 000</b>	<b>25 199 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad (vind)	4 263	4 263
	<b>4 263</b>	<b>4 263</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Försäkring	9 601	9 386
Kabel TV	4 731	4 468
	<b>14 332</b>	<b>13 854</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<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	264 079	25 290	0	238 789
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 443 569</b>	<b>25 290</b>	<b>0</b>	<b>9 418 279</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-4 678 212	-25 290	-386 409	-4 266 513
Årets resultat	-231 833	-231 833	386 409	-386 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 910 045</b>	<b>-257 123</b>	<b>0</b>	<b>-4 652 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 533 524</b>	<b>-231 833</b>	<b>0</b>	<b>4 765 357</b>

2008

2007

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>238 789</b>	<b>213 499</b>
Reservering enligt stadgar	25 290	25 290
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>264 079</b>	<b>238 789</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2008-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	6,060 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,910 %	1 777 500	1 795 500	2009-07-30
Stadshypotek AB	4,590 %	645 191	651 759	2012-12-31
Stadshypotek AB	4,210 %	487 500	492 500	2011-06-01
Stadshypotek AB	3,460 %	280 080	282 968	Rörligt
Stadshypotek AB	3,460 %	187 209	189 133	Rörligt
Stadshypotek AB	3,460 %	281 536	284 432	Rörligt
Stadshypotek AB	3,460 %	369 061	372 857	Rörligt
Stadshypotek AB	4,670 %	472 994	477 798	2009-06-01
Stadshypotek AB	4,430 %	973 000	973 000	Rörligt
Stadshypotek AB	5,400 %	100 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 574 071</b>	<b>6 519 947</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-55 960</b>	<b>-45 960</b>	
		<b>6 518 111</b>	<b>6 473 987</b>	

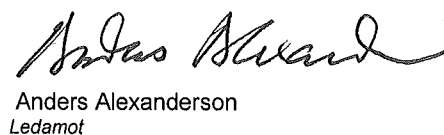
**Not 9**

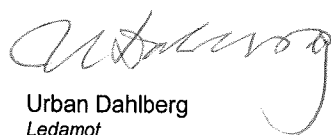
**UPPLUPNA KOSTNADER**

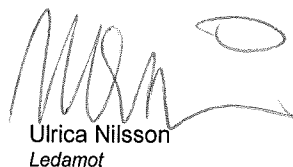
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Uppl kostnad Värme	41 560	39 736
Uppl kostnad Extern revisor	3 625	4 000
Upplupna räntekostnader	50 054	34 177
Upplupen kostnad el	3 119	0
Uppl kostn städ entreprenad	0	2 875
	<b>98 358</b>	<b>80 788</b>

SOLNA den 18 / 5 2009

  
Maria Stareborn Andersson  
Ledamot


  
Anders Alexanderson  
Ledamot


  
Urban Dahlberg  
Ledamot

  
Ulrica Nilsson  
Ledamot

  
Stefan Holly  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2009

  
Per Engzell,  
Auktoriserad revisor, KMPG AB

  
Roger Lindqvist  
Ordinarie intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Org nr 716419-2978

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lönnen 10 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

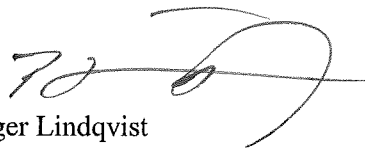
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2009



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Roger Lindqvist  
Föreningens revisor