

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen LÖNNEN 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.  
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar.  
Fastigheternas värdeår är 1929.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 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 under året två lägenheter överlåtit.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Alexanderson	Ledamot
Urban Dahlberg	Ledamot
Stefan Holly	Ledamot
Ulrica Nilsson	Ledamot
Maria Stareborn Andersson	Ledamot
Bertil Fagerberg	Suppleant
Jan Jonsson	Suppleant
Andreas Göthberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt genomfört 1 fastighetsbesiktning.

### **Revisorer**

Per Engzell, auktoriserad revisor KPMG

Ordinarie extern revisor

Roger Lindqvist

Ordinarie intern revisor

### **Valberedning**

Valberedning har varit Lars Andersson (sammankallande) samt Eva Axdorff.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-09.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Renovering av fönster
- Omförhandling av föreningens fastighetsförsäkring
- Omförhandling av föreningens låneportfölj

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten under 2010**

- Utredning om eventuell inredning av lägenheter på vind
- Renovering av utvändiga snickerier samt invändiga entréplan

## Föreningens ekonomi

### Fördelning intäkter och kostnader

#### INTÄKTER (per kvadratmeter)

Hyror	770 kronor
Årsavgifter	454 kronor

#### KOSTNADER (per kvadratmeter)

Reparationer	35 kronor
Taxebundna kostnader	170 kronor
Fastighetsskatt	10 kronor
Övrig drift	89 kronor
Avskrivningar	76 kronor
Kapitalkostnader	99 kronor

NYCKELTAL	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	454	413	375	375
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 114	2 723	2 701	2 714
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	10	10
Värmekostnad/kvm totalyta	128	118	116	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	14	11	12

### Skatter och avgifter

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.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3 % på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 15 822
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 4 910 045
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 25 290
	0
	- 4 951 157
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	- 4 951 157

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 207 560	1 107 900
Övriga rörelseintäkter		0	996
		<u>1 207 560</u>	<u>1 108 896</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-61 775	-78 841
Reparationer		-90 454	-156 148
Taxebundna kostnader		-436 046	-404 828
Övriga driftskostnader		-47 201	-78 347
Fastighetsskatt		-26 342	-25 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-117 541	-98 667
Avskrivningar		-193 289	-207 075
		<u>-972 648</u>	<u>-1 049 096</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>234 912</b>	<b>59 800</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 836	-126
Räntekostnader		-252 502	-291 351
		<u>-250 666</u>	<u>-291 477</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-15 754</b>	<b>-231 677</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-68	-156
		<u>-68</u>	<u>-156</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-15 822</b>	<b>-231 833</b>

**BALANSRÄKNING** **2009-12-31** **2008-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark	Not 3	12 097 155	11 115 102
Pågående byggnation	Not 4	0	4 263
		<u>12 097 155</u>	<u>11 119 365</u>

**FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Insats SBC		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** **12 098 655** **11 120 865**

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Avgifts- och hyresfordringar		0	7 510
Skattefordringar		48 720	0
Övriga fordringar		711	4 512
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>17 644</u>	<u>14 332</u>
		<b>67 075</b>	<b>26 354</b>

**KASSA OCH BANK**

Kassa, PlusGiro och bank		1 576	1 576
SBC klientmedel i SHB		<u>218 485</u>	<u>196 807</u>
		<b>220 060</b>	<b>198 382</b>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** **287 135** **224 736**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **12 385 790** **11 345 601**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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	289 369	264 079
		<b>9 468 859</b>	<b>9 443 569</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-4 935 335	-4 678 212
Årets resultat		-15 822	-231 833
		<b>-4 951 157</b>	<b>-4 910 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 517 702</b>	<b>4 533 524</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 455 217	6 518 111
		<b>7 455 217</b>	<b>6 518 111</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	61 068	55 960
Leverantörsskulder		177 771	45 601
Skatteskulder		146	6 022
Upplupna kostnader	Not 9	84 521	98 358
Förutbetalda avgifter och hyror		89 365	88 026
		<b>412 871</b>	<b>293 967</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 385 790</b>	<b>11 345 601</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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.

	2009	2008
<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
Fönster	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 har värderats i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2009	2008
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 095 876	996 216
Hysesintäkter	111 684	111 684
	<u>1 207 560</u>	<u>1 107 900</u>

	2009	2008
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	6 156	0
Snöröjning	6 250	12 500
Städning entreprenad	36 358	34 405
Mattvätt/Hyrmattor	2 120	5 374
Hissbesiktning	1 189	1 148
Myndighetstillsyn	0	13 800
Gård	1 317	3 910
Serviceavtal	3 063	5 849
Hiss	0	1 531
Förbrukningsmateriel	5 322	324

	<u>61 775</u>	<u>78 841</u>
--	---------------	---------------



	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighetsförbättringar	7 031	0
Tvättstuga	22 399	18 318
Vind	0	4 927
Entré/Trapphus	875	0
Portar	0	3 776
Lås	819	798
VVS	55 190	2 200
Värmeanläggning	0	3 000
Elinstallationer	0	1 559
Hiss	1 688	0
Tak	0	120 050
Vattenskada	2 452	0
Övrigt	0	1 520
	<b>90 454</b>	<b>156 148</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	35 261	33 389
Värme	327 117	301 957
Vatten	43 915	35 511
Sophämtning	29 922	32 996
Grovsopor	-169	975
	<b>436 046</b>	<b>404 828</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	27 409	59 181
Kabel-TV	19 792	19 166
	<b>47 201</b>	<b>78 347</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>26 342</b>	<b>25 190</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	500	250
Juridiska åtgärder	7 800	48 501
Förvaltning	- 10 220	0
Revisionsarvode extern revisor	20 125	7 500
Föreningskostnader	6 600	0
Trivselkostnader (inne)	1 319	0
Förvaltningsarvode	41 571	37 822
Arvode SBC övrigt	0	313
Förvaltningsarvoden, övriga	275	347
Administration	1 235	334
Korttidsinventarier	398	0
Konsultarvode	44 338	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 600	3 600
	<b>117 541</b>	<b>98 667</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	38 009	38 009
Förbättringar	97 858	107 477
Markanläggning	2 083	6 250
Underhållslånepost	55 340	55 340
	<b>193 289</b>	<b>207 075</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>972 648</b>	<b>1 049 096</b>



	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	15 855 991	15 855 991
Nyanskaffningar	1 175 342	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 031 333</b>	<b>15 855 991</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-4 740 889	-4 533 814
Årets avskrivningar enligt plan	-193 289	-207 075
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 934 178</b>	<b>-4 740 889</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 097 155</b>	<b>11 115 102</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 226 951	3 226 951
<b>Taxeringsvärde</b>		
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>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	599 000	599 000
	<b>25 199 000</b>	<b>25 199 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad (vind)	0	4 263
	<b>0</b>	<b>4 263</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	3 561	9 601
Kabel TV	3 863	4 731
SBC förvaltning kv. 1	10 220	0
	<b>17 644</b>	<b>14 332</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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	289 369	25 290	0	264 079
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 468 859</b>	<b>25 290</b>	<b>0</b>	<b>9 443 569</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-4 935 335	-25 290	-231 833	-4 678 212
Årets resultat	-15 822	-15 822	231 833	-231 833
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 951 157</b>	<b>-41 112</b>	<b>0</b>	<b>-4 910 045</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 517 702</b>	<b>-15 822</b>	<b>0</b>	<b>4 533 524</b>

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

<b>Vid årets början</b>	<b>267 079</b>	<b>238 789</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>289 369</b>	<b>264 079</b>

**Not 8**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>	<b>Villkorsänd ringsdag</b>
Stadshypotek AB	6,06 %	990 000	1 000 000	2011-09-30
Stadshypotek AB	1,44 %	1 759 590	1 777 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,59 %	638 623	645 191	2012-01-30
Stadshypotek AB	4,21 %	482 500	487 500	2011-06-01
Stadshypotek AB	3,46 %	0	280 080	Rörligt
Stadshypotek AB	3,46 %	0	187 209	Rörligt
Stadshypotek AB	3,46 %	0	281 536	Rörligt
Stadshypotek AB	3,46 %	0	369 061	Rörligt
Stadshypotek AB	1,38 %	470 592	472 994	Rörligt
Stadshypotek AB	4,43 %	0	973 000	Rörligt
Stadshypotek AB	5,40 %	0	100 000	Rörligt
Stadshypotek AB	1,50 %	2 174 980	0	Rörligt
Stadshypotek AB	1,38 %	1 000 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 516 285</b>	<b>6 574 071</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-61 068</b>	<b>-55 960</b>	
		<b>7 455 217</b>	<b>6 518 111</b>	

**Not 9**

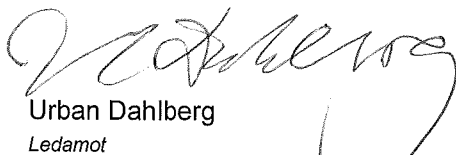
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Uppl kostnader el	3 745	3 119
Upplupna kostnader värme	46 210	41 560
Upplupna kostnader extern revisor	10 000	3 625
Upplupna räntekostnader	24 228	50 054
Upplupen kostnad grovsopor	338	0
	<b>84 521</b>	<b>98 358</b>

SOLNA den 28 / 4 2010

  
Maria Stareborn Andersson  
Ledamot

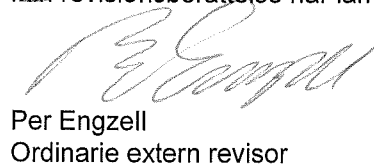
  
Anders Alexanderson  
Ledamot

  
Urban Dahlberg  
Ledamot

  
Stefan Holly  
Ledamot

  
Ulrica Nilsson  
Ledamot

<sup>Vår</sup>  
Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010-04-29

  
Per Engzell  
Ordinarie extern revisor

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 2009. 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 29 april 2010



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Roger Lindqvist