

ÅRSREDOVISNING 2011
Brf Lönnen 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

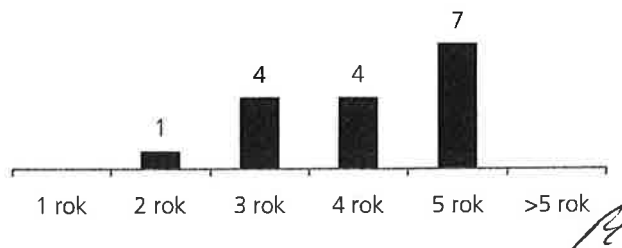
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

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	2011-09-30
Hygieia AB	41 kvm	2011-10-01 – 2014-09-30
MB3B 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.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roger Lindqvist	Ledamot
Ulrica Nilsson	Ledamot
Andreas Göthberg	Ledamot
Urban Dahlberg	Ledamot
Anders Alexanderson	Ledamot
Fredrik Lindgren	Suppleant
Stefan Holly	Suppleant
Maria Stareborn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Carolina Tenow	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Gårdstrappan

Äntligen fick vi våra grannars tillstånd att med en gårdstrappa skapa en passage från vår gård till det servitut, som vi har laglig rätt att nyttja för att nå Lilla Gatan. Trappan byggdes på försommaren och kompletterades med ett enkelt skjul för trädgårdsredskap. Skjulet snickrades av egen häändig arbetskraft under sommaren och försågs med ett tak av sedumväxter för att smälta in i vår trädgårdsgrönska.

Balkongprojektet

I augusti 2010 erhöj vi byggnadslov för lg 1 att öppna dörr mot gården, för lg 21, 31 och 51 nya balkonger och för lg 22, 32, 42 och 52 nya balkonger kopplade till befintliga vädringsbalkonger. Dessutom skulle gamla balkongräcken av plåt utbytas tidstypiska smidesräcken.

En medlem överklagade bygglovet till länsstyrelsen, åberopande störande insyn. Den 31 augusti upphävde länsstyrelsen bygglovet för lg 22, 32, 42 och 52. Styrelsen överklagade denna dom till Mark- och miljödomstolen, som avslog detsamma.

Styrelsen beslöt att inte gå vidare till Högsta domstolen och därvid fördröja ärendet, med mycket liten chans att åstadkomma någon ändring. Styrelsen har beställt upphandling av de tre balkongerna för lg 21, 31 och 51. Balkongerna kan börja byggas tidigast våren 2012 och har fördröjats på grund av tidsförskjutningen och det minskade projektet. Styrelsen har beslutat byta ut räckan längre fram.

Vindsprojektet

För att kunna bedöma och få svar på kraven på tillgänglighet, anpassning till antikvariska krav med mera samt för att få ett underlag som medger kostnadskalkyler, har styrelsen ansökt om bygglov för fyra lägenheter på vinden med totalt cirka 400 kvm.

Tillgänglighetskraven har nu godkänts av en handikappkonsulent. Styrelsen har konsulterat en byggnadsantikvarie för besked om möjligheten att bygga takkupor, takfönster och eventuella takaltaner. Myndigheternas restriktiva krav kan begränsa möjligheterna att utforma högklassiga, attraktiva lägenheter därmed projektets lönsamhet. Dessutom är de finansiella konsekvenser ännu inte utredda. Förhoppningsvis kan många frågor belysas vid årsstämman.

Vattenskadorna från granntomten 2009.

Vattenskadorna på vår fastighet har nu reparerats, en långdragen historia då hela väggpartier måste torkas. Då styrelsen anade att det skulle bli svårt att få ut ersättning för skadorna anlätade vi juridisk och oberoende teknisk hjälp. Det blev dessvärre nödvändigt och vårt krav har ställts via stämning till Tingsrätten, där förhandlingar har inletts. Vår försäkring täcker delvis juridisk rättshjälp.

Övrigt

Under året har styrelsen sett över föreningens lån.

Förvaltningsplanen har uppdaterats.

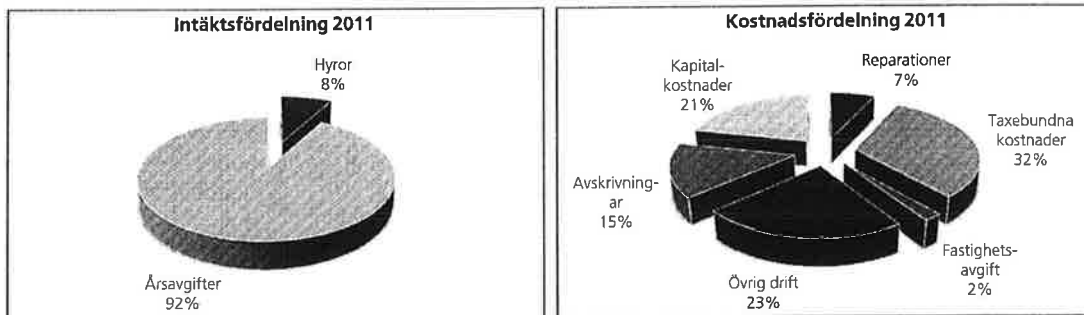
Styrelsen har beslutat att marknadsanpassa hyrorna för föreningens lokaler och ett första steg var en budgivning i samband med kontraktsskrivandet med ny hyresgäst på Råstavägen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2414 kvm bostäder och 145 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	488	454	413
Hyror/kvm hyresrättsyta	1025	1025	1 024	1 024
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 062	3 088	3 114	2 723
Elkostnad/kvm totalyta	14	15	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	127	145	128	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	17	14
Kapitalkostnader/kvm totalyta	114	77	99	114

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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 räntetäkter 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	49 311
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-5 103 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 302
summa ansamlad förlust	-5 142 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -5 142 723

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>1 407 707</u>	<u>1 289 826</u>
		1 407 707	1 289 826
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-106 916	-77 401
Reparationer		-53 069	-231 501
Periodiskt underhåll		-42 504	0
Taxebundna kostnader		-434 730	-481 271
Övriga driftskostnader		-40 811	-40 872
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-27 172	-33 279
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-142 274	-103 946
Personalkostnader		-19 815	0
Avskrivningar		-205 917	-251 930
		<u>-1 073 207</u>	<u>-1 220 200</u>
RÖRELSERESULTAT		334 500	69 626
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		808	761
Räntekostnader		-292 806	-197 672
		<u>-291 998</u>	<u>-196 911</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 502	-127 285
SKATT			
Skatt ändrad taxering		<u>6 809</u>	<u>0</u>
		6 809	0
ÅRETS RESULTAT		49 311	-127 285

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	11 639 309	11 845 225
	<u>11 639 309</u>	<u>11 845 225</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 640 809	11 846 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 150
Skattefordringar	47 958	48 358
Övriga fordringar	1 337	10 586
Förutbetalda kostnader Not 4	14 164	7 626
	<u>63 459</u>	<u>69 720</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 576	1 576
SBC klientmedel i SHB	417 006	146 289
	<u>418 581</u>	<u>147 865</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	482 040	217 585
SUMMA TILLGÅNGAR	12 122 849	12 064 310

2

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 061 766	8 061 766
Upplåtelseavgifter		1 117 724	1 117 724
Fond för yttre underhåll	Not 6	402 961	314 659
		<u>9 582 451</u>	<u>9 494 149</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 192 034	-4 976 447
Årets resultat		49 311	-127 285
		<u>-5 142 723</u>	<u>-5 103 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL		4 439 728	4 390 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 288 533	7 394 705
		<u>7 288 533</u>	<u>7 394 705</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	103 240	60 512
Leverantörsskulder		42 897	15 976
Upplupna kostnader	Not 8	136 715	100 721
Förutbetalda avgifter och hyror		111 736	101 979
		<u>394 588</u>	<u>279 188</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 122 849	12 064 310
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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.

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
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.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 295 871	1 178 039
Hysesintäkter	111 836	111 787
	1 407 707	1 289 826

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	6 270	9 520
Snöröjning/sandning	38 050	12 288
Städning entreprenad	34 500	37 375
Mattvätt/Hyrmattor	6 989	6 892
Hissbesiktning	1 310	0
Gård	7 787	2 607
Serviceavtal	8 835	8 125
Förbrukningsmateriel	3 175	594
	106 916	77 401

Reparationer		
Fastighet förbättringar	16 614	157
Hyreslägenheter	0	31 341
Gemensamma utrymmen	844	0
Tvättstuga	0	906
Vind	0	40 000
Källare	0	938
Entré/trapphus	0	3 886
Lås	625	1 231
VVS	16 865	34 657
Ventilation	0	13 817
Elinstallationer	8 024	0
Hiss	0	1 300
Huskropp utvändigt	0	90 580
Tak	0	10 588
Fönster	679	2 100
Vattenskada	9 418	0
	53 069	231 501
 Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	42 504	0
	42 504	0
 Taxebundna kostnader		
El	34 869	38 834
Värme	325 723	371 652
Vatten	39 150	36 683
Sophämtning/renhållning	34 988	29 882
Grovsopor	0	4 220
	434 730	481 271
 Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 600	21 368
Kabel-TV	19 211	14 420
Bredband	0	5 084
	40 811	40 872
 Fastighetskatt/Kommunal avgift		
	27 172	33 279
 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	70 513	9 350
Förvaltning	0	10 220
Revisionsarvode extern revisor	10 000	13 750
Styrelseomkostnader	0	67
Fritids och Trivselkostnader	65	847
Förvaltningsarvode	42 205	41 066
Förvaltningsarvoden övriga	438	2 644
Administration	5 611	4 083
Korttidsinventarier	0	18 039
Konsultarvode	9 562	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	142 274	103 946

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	15 000	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	102	0
Sociala kostnader	4 713	0
	<u>19 815</u>	<u>0</u>
Avskrivningar		
Byggnad	38 325	38 009
Förbättringar	161 345	166 244
Markanläggning	6 246	0
Underhållslånepost	0	47 677
	<u>205 917</u>	<u>251 930</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 073 207	1 220 200
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 031 333	17 031 333
Utgående anskaffningsvärde	17 031 333	17 031 333
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 186 108	-4 934 178
Årets avskrivningar enligt plan	-205 917	-251 930
Utgående avskrivning enligt plan	-5 392 024	-5 186 108
Planenligt restvärde vid årets slut	11 639 309	11 845 225
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 226 951	3 226 951
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 434 000	17 434 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
	<u>29 434 000</u>	<u>29 434 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	28 800 000	28 800 000
Lokaler	634 000	634 000
	<u>29 434 000</u>	<u>29 434 000</u>
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 622	3 562
Kabel TV	5 126	4 064
Snöskottningsavtal	5 416	0
	<u>14 164</u>	<u>7 626</u>

**Not 5
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
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	402 961	88 302	0	314 659
Summa bundet eget kapital	9 582 451	88 302	0	9 494 149
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 192 034	-88 302	-127 285	-4 976 447
Årets resultat	49 311	49 311	127 285	-127 285
Summa ansamlad förlust	-5 142 723	-38 991	0	-5 103 732
Summa eget kapital	4 439 728	49 311	0	4 390 417

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	314 659	289 369
Reservering enligt stadgar	88 302	25 290
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	402 961	314 659

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,390 %	967 500	980 000	Rörligt
Stadshypotek AB	4,110 %	1 724 310	1 741 950	Rörligt
Stadshypotek AB	4,590 %	625 487	632 055	2012-01-30
Stadshypotek AB	4,220 %	472 624	477 500	2016-06-01
Stadshypotek AB	4,370 %	470 592	470 592	Rörligt
Stadshypotek AB	4,390 %	2 131 260	2 153 120	Rörligt
Stadshypotek AB	4,480 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 391 773	7 455 217	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 240	-60 512	
		7 288 533	7 394 705	

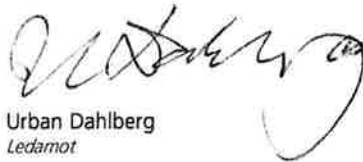
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 875 573 Kr.

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 432	3 419
Värme	42 076	59 430
Extern revisor	11 250	12 500
Ränta	34 497	25 372
Styrelsearvode	15 000	0
Sociala avgifter	4 713	0
Juridiska åtgärder	4 250	0
Fastighetsförbättring	14 993	0
Serviceavtal	6 126	0
Sophämtning	378	0
	<hr/>	<hr/>
	136 715	100 721

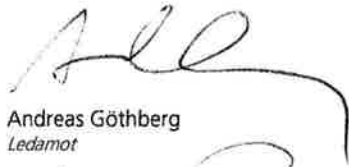
SOLNA den 10 14 2012



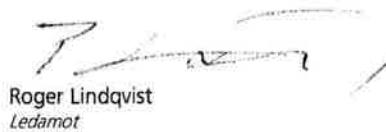
Anders Alexanderson
Ledamot



Urban Dahlberg
Ledamot



Andreas Göthberg
Ledamot



Roger Lindqvist
Ledamot



Ulrica Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 14 2012



Per Engzell
~~Extern revisor~~
Auktör/terad