

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

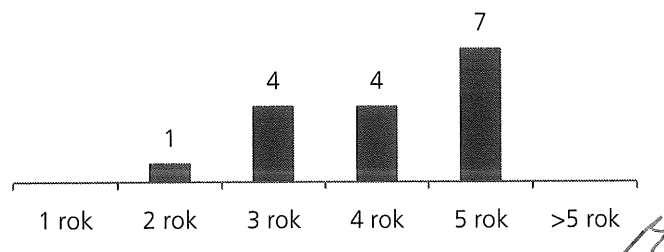
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kontor	41 kvm	2013-10-31
Kontor	47 kvm	2013-10-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av hiss	2013
Målning av källarfönster och sockel	2013

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 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mattias Hofling	Ledamot
Carolina Tenow	Ledamot
Andreas Göthberg	Ledamot
Urban Dahlberg	Ledamot
Anders Alexanderson	Ledamot
Ulrica Nilsson	Suppleant
Stefan Holly	Suppleant
Maria Stareborn Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Daniel Lewis	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lars Andersson	Sammanställande
Sven Ödeen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vindsprojektet

Efter ett omfattande utredningsarbete av styrelseledamoten Anders Alexandersson kunde föreningen söka bygglov för exploatering av vinden. Till vår glädje beviljades bygglovet, som omfattar fyra lägenheter med totalt cirka 400 kvm. Med ett bygglov blir nästa steg att ta in offerter för att kunna bedöma den ekonomiska potentialen.

Vattenskadorna från granntomten 2009

Sedan vi stämt grannfastighetens ägare och i Tingsrätten krävt skadestånd för vattenläckan 2009 nådde vi under 2013 en förlikning. Förhoppningsvis återstår nu endast att få ersättning via vår försäkring för våra juridiska kostnader.

Arkitektritad trädgårdsskjul

Anders Alexandersson ritade, Stefan Holly, Bertil och Marie Fagerberg och Urban Dahlberg snickrade och målade vårt fina nya trädgårdsskjul som också belades med sedumtak.

Nya medlemmar och ny hyresgäst

Under året kunde vi välkomna de nya medlemmarna Katarina Bothén och Kent Bergqvist, Krister Flodell och Christine Platon samt Lars och Jessica Ejvergård. Det innebar också att vi sa adjö till Sahar Sseyedashrafi och Andreas Göthberg, Roger Lindqvist och Helena Silberman samt de mångåriga medlemmarna Anders och Ingrid Alexandersson.

Vi fick också en ny hyresgäst i läkarmottagningen Hygieia Mottagning AB. Det var glädjande att vi i samband med det nya kontraktet lyckades höja hyran för lokalen.

Styrelsen har också sagt upp hyresavtalet med den andra lokalens innehavare för omförhandling av hyran.

Övrigt

I övrigt har medlemmarna samlats för sedvanlig vår- och höststädning samt den trevliga julgransresningen.

Vi har bakom oss ett antal år, där alltför många stora, tunga frågor som balkongprojektet med dess överklagande, vattenläckan, målning av alla fönster, vindsprojektet har krävt insatser från styrelsens ledamöter. Låt oss hoppas att större projekt de kommande åren begränsas till vindsexploateringen och att renovera hissen.

Solna i februari 2013

Styrelsen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

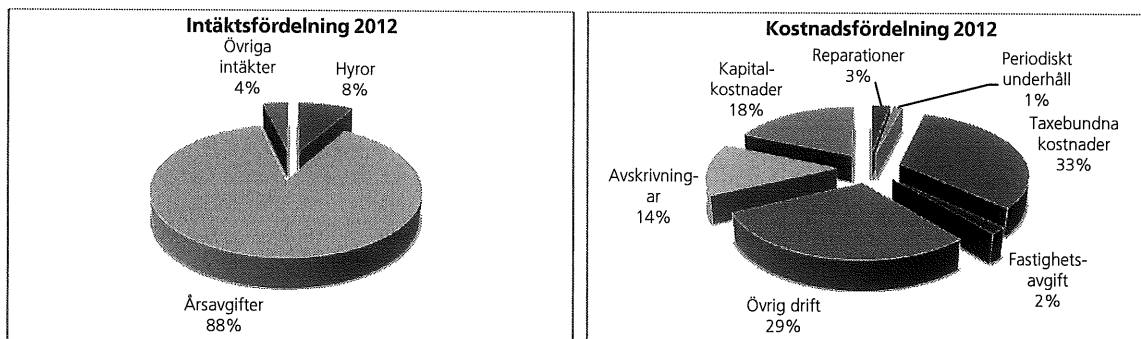
Renovering av hiss

Målning av källarfönster och sockel



Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	546	537	488	454
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 126	1 025	1 025	1 024
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 024	3 062	3 088	3 114
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	147	127	145	128
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	14	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	109	114	77	99

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat

-10 015

ansamlad förlust före reservering till yttre fond

-5 142 723

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-88 302

summa ansamlad förlust

-5 241 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-5 241 040

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 437 723	1 407 707
Övriga rörelseintäkter		55 107	0
		1 492 831	1 407 707
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-132 112	-106 916
Reparationer		-39 737	-53 069
Periodiskt underhåll		-21 500	-42 504
Taxebundna kostnader		-492 433	-434 730
Övriga driftskostnader		-42 996	-40 811
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-28 180	-27 172
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-257 934	-142 274
Personalkostnader		-5 643	-19 815
Avskrivningar		-204 504	-205 917
		-1 225 038	-1 073 207
RÖRELSERESULTAT		267 793	334 500
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		629	808
Räntekostnader		-278 437	-292 806
		-277 808	-291 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 015	42 502
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	6 809
		0	6 809
ÅRETS RESULTAT		-10 015	49 311

13

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	11 814 305	11 639 309
	11 814 305	11 639 309
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
	1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 815 805	11 640 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 462	0
Skattefordringar	46 950	47 958
Övriga fordringar	1 655	1 337
Förutbetalda kostnader Not 4	18 736	14 164
	68 803	63 459
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 576	1 576
SBC klientmedel i SHB	551 016	417 006
	552 591	418 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	621 394	482 040
SUMMA TILLGÅNGAR	12 437 199	12 122 849

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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
Kapitaltillskott		372 002	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	491 263	402 961
		10 042 755	9 582 451
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 231 025	-5 192 034
Årets resultat		-10 015	49 311
		-5 241 040	-5 142 723
SUMMA EGET KAPITAL		4 801 714	4 439 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 197 395	7 288 533
		7 197 395	7 288 533
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	103 484	103 240
Leverantörsskulder		67 747	42 897
Upplupna kostnader	Not 8	166 404	136 715
Förutbetalda avgifter och hyror		100 455	111 736
		438 090	394 588
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 437 199	12 122 849
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 anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
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	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	5,0 %	5,0 %
Balkonger	3,33 %	0,0 %
Tak	2,5 %	2,5 %
Markanläggning	2,5 %	2,5 %
Underhållslånepost	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 316 944	1 295 871
Hyresintäkter	120 779	111 836
	1 437 723	1 407 707

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	0	6 270
Snöröjning/sandning	2 709	38 050
Städning entreprenad	34 500	34 500
Mattvätt/Hyrmattor	7 518	6 989
Sotning	58 348	0
Hissbesiktning	1 378	1 310
Gemensamma utrymmen	753	0
Gård	1 439	7 787
Serviceavtal	10 614	8 835
Förbrukningsmateriel	1 278	3 175
Brandskydd	13 575	0
	132 112	106 916

Not 2 Forts.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	5 250	15 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	102
Sociala kostnader	393	4 713
	5 643	19 815

Avskrivningar

Byggnad	38 009	38 325
Förbättringar	160 245	161 345
Markanläggning	6 250	6 246
	204 504	205 917

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 225 038** **1 073 207**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	17 031 333	17 031 333
Nyanskaffningar	379 500	0
Utgående anskaffningsvärde	17 410 833	17 031 333

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-5 392 024	-5 186 108
Årets avskrivningar enligt plan	-204 504	-205 917
Utgående avskrivning enligt plan	-5 596 528	-5 392 024

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 814 305	11 639 309
	3 226 951	3 226 951

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	17 434 000	17 434 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
	29 434 000	29 434 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	28 800 000	28 800 000
Lokaler	634 000	634 000
	29 434 000	29 434 000

Not 4

2012-12-31 **2011-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	3 773	3 622
Kabel TV	5 279	5 126
Snöskottningsavtal	5 416	5 416
Serviceavtal Schneider	4 268	0
	18 736	14 164

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
Kapitaltillskott	372 002	372 002	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	491 263	88 302	0	402 961
Summa bundet eget kapital	10 042 755	460 304	0	9 582 451
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 231 025	-88 302	49 311	-5 192 034
Årets resultat	-10 015	-10 015	-49 311	49 311
Summa ansamlad förlust	-5 241 040	-98 317	0	-5 142 723
Summa eget kapital	4 801 714	361 987	0	4 439 728

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	402 961	314 659
Reservering enligt stadgar	88 302	88 302
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	491 263	402 961

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,330 %	960 000	967 500	Rörligt
Stadshypotek AB	3,810 %	1 706 670	1 724 310	Rörligt
Stadshypotek AB	3,210 %	586 345	625 487	Rörligt
Stadshypotek AB	4,220 %	467 872	472 624	2016-06-01
Stadshypotek AB	3,080 %	470 592	470 592	Rörligt
Stadshypotek AB	3,080 %	2 109 400	2 131 260	Rörligt
Stadshypotek AB	3,020 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 300 879	7 391 773	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 484	-103 240	
		7 197 395	7 288 533	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 783 459 Kr.

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 232	3 432
Värme	60 004	42 076
Extern revisor	11 200	11 250
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Ränta	29 417	34 497
Juridiska åtgärder	0	4 250
Fastighetsförbättring	0	14 993
Serviceavtal	3 063	6 126
Sophämtning	0	378
Konsultarvode	31 250	0
Hiss	7 525	0
	166 404	136 715

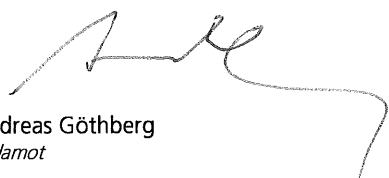
SOLNA den 3 / 4 2013



Anders Alexanderson
Ledamot



Urban Dahlberg
Ledamot



Andreas Göthberg
Ledamot



Mattias Hofling
Ledamot



Carolina Tenow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönnen 10 för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor