

Årsredovisning för  
**BRF Lönner**  
714400-1125

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönner, 714400-1125, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

##### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1958-11-26, fastigheten Lönner 3 i Norrtälje kommun. Föreningens fastighet består av 140 st lägenheter i fem st flerbostadshus. Den totala boendeytan är 8502 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

##### Fastighetens tekniska status

Avsättningen till föreningens fond för inre underhåll skall årligen, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 0,3% av respektive lägenhets andelsvärde. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet kapital.

##### Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Från 2006-01-01 sköts hyresavvisering av Ekonomiservice AB, Norrtälje. Den tekniska förvaltningen sköts på deltid av Anders Magnusson. Den yttre fastighetsskötseln sköts av SWEAX.

##### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 140 medlemmar. Samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen, var vid årets slut upplåtna/uthyrda. Under året har 9 st överlåtelser skett.

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Olof Lindelöf, ordförande  
Elisabeth Lewerentz  
Elisabeth Back  
Gunilla Hellström

#### Suppleanter

Bror Eriksson  
Bengt Karlsson

#### Revisor

Tommy Ekman

#### Valberedning

Ulla-Britt Magnusson  
Ann-Britt Küller

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

### Föreningens ekonomi

Fastighetslån, samtliga Stadshypotek  
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Belopp	Amor- tering
Handelsbanken 253070	1,39%	19-09-30	4 419 765	60 000
Handelsbanken 194272	1,39%	18-10-30	3 430 000	30 000
Handelsbanken 193351	1,39%	18-10-30	5 590 075	60 000
Handelsbanken 265154	1,39%	19-12-01	1 000 000	0
Handelsbanken 106859	Löst 25/8	1 560 000		

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2017, har följande större och mindre entreprenader genomförts.

Nytt golv och 2 nya maskiner i tvättstugan	331 775:-
Ny sophantering	379 477:-
Byggrevision fönsterutredning	32 000:-
Paulssons Plåtslageri, hänggrännor mm	59 375:-

Under posten kostnader resultaträkning (fastighetens administrativa/ löpande underhåll/övriga kostnader), gör vi följande utdrag på större eller intressanta poster för information till våra medlemmar.

Gungor och sittgrupp	15 548:-
Abonnerade TV-kanaler	150 000:-
Servicekostnad för TV-mottagning	50 000:-
Gårdsgren	5 250:-

### Inre reparationsfond

Inre reparationsfonden har under året utnyttjats av 4 st medlemmar till en kostnad av 9 481 kronor.

Styrelsen framför - samtidigt med avlämnandet av förvaltningsberättelsen för år 2017 - sitt tack för medlemmarnas visade förtroende under det gångna året.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	4 805 922	4 780 727	4 783 232	4 674 868
Resultat efter finansiella poster	5 198	16 502	56 502	-215 380
Soliditet, %	17	17	17	17

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för inre underhåll	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	677 900	304 073	2 061 860	117 817
Vinstdisposition		17 473	220 000	-237 473
Uttag inre fond		-9 481		
Uttag yttre fond			-155 000	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				5 198
<b>Vid årets slut</b>	<b>677 900</b>	<b>312 065</b>	<b>2 126 860</b>	<b>-114 458</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -114 458 , disponeras enligt följande:	
Avsättning inre fond	17 473
Avsättning yttre fond	220 000
Balanseras i ny räkning	-351 931
<b>Summa</b>	<b>-114 458</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 805 922	4 780 727
Övriga rörelseintäkter		200	980
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 806 122</b>	<b>4 781 707</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 331 565	-3 301 759
Övriga externa kostnader	4	-349 272	-290 068
Personalkostnader	5	-749 596	-773 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 722	-165 722
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 596 155</b>	<b>-4 530 929</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>209 967</b>	<b>250 778</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2	1 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-204 771	-235 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 769</b>	<b>-234 259</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 198</b>	<b>16 519</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 198</b>	<b>16 519</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>5 198</b>	<b>16 519</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 075 065	16 240 787
Summa materiella anläggningstillgångar		16 075 065	16 240 787
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 075 065	16 240 787
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 513	-52 411
Summa kortfristiga fordringar		17 513	-52 411
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 036 516	2 808 452
Summa kassa och bank		2 036 516	2 808 452
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 054 029	2 756 041
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 129 094	18 996 828

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		677 900	677 900
Fond för inre underhåll		312 065	304 073
Fond för yttre underhåll		2 126 860	2 061 860
Summa bundet eget kapital		<u>3 116 825</u>	<u>3 043 833</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-119 656	101 298
Årets resultat		5 198	16 519
Summa fritt eget kapital		<u>-114 458</u>	<u>117 817</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 002 367</u>	<u>3 161 650</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>14 259 840</u>	<u>15 189 840</u>
Summa långfristiga skulder		14 259 840	15 189 840
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	180 000	-
Övriga skulder		23 130	29 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>663 757</u>	<u>615 407</u>
Summa kortfristiga skulder		866 887	645 338
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>18 129 094</u>	<u>18 996 828</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter bostäder/lokaler	4 386 360	4 312 405
Årsavgifter p-platser	111 310	108 015
Utdebiterade elkostnader	308 252	360 307
	<b>4 805 922</b>	<b>4 780 727</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten, renhållning	737 164	785 432
Elkostnad	60 645	72 525
Elkostnader boende/lokaler	314 170	345 559
Värme	898 234	1 066 246
Tvättstugor	331 735	40 735
Löpande underhåll	275 823	189 846
Avgår: Uttag yttre fond	-155 000	-
Entreprenader	433 282	367 563
Fastighetsförsäkring	128 161	122 125
Skatter	307 351	311 728
	<b>3 331 565</b>	<b>3 301 759</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrationskostnader	129 463	126 883
Övriga kostnader	219 809	163 185
	<b>349 272</b>	<b>290 068</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Personal

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	443 535	461 974
Arvoden	142 000	125 000
Sociala kostnader	164 061	186 406
	<b>749 596</b>	<b>773 380</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	2	1 462
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1 462</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	204 771	235 721
<b>Summa</b>	<b>204 771</b>	<b>235 721</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 572 231	16 572 231
	<u>16 572 231</u>	<u>16 572 231</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-331 444	-165 722
-Årets avskrivning enligt plan	-165 722	-165 722
	<u>-497 166</u>	<u>-331 444</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 075 065</b>	<b>16 240 787</b>

Taxeringsvärde byggnader/mark 89 136 000.

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	180 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	720 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>13 539 840</u>
	<b>14 439 840</b>

## Underskrifter

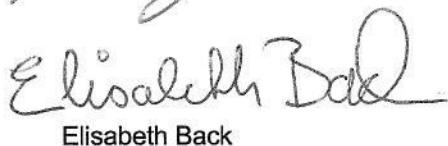
Norrtälje 2018-04-04



Olof Lindelöf  
Styrelseordförande



Elisabeth Lewerentz  
Elisabeth Lewerentz



Elisabeth Back  
Elisabeth Back



Gunilla Hellström  
Gunilla Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16



Tommy Ekman  
Av föreningen utsedd revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖNNEN  
Budget 2018

---

INTÄKTER	Budget 2018
Lägenhets/lokalhyror	4.538.796
P-platser	133.440
Utdebiterad elkostnad	328.000
	<hr/>
	5.000.236

KOSTNADER	
Räntor och amorteringar	470.000
Skatter	375.000
Värme	1.000.000
Försäkringar	130.000
ATP/AMF	100.000
Elkostnader	100.000
Vatten och renhållning	870.000
Avlöningar	240.000
Arvoden/förvaltningskostnader	132.000
Tvättstugor	20.000
Fastighetens adm kostnader	130.000
Fastighetens löpande underhåll	257.763
Fastighetens övriga kostnader	200.000
Fastighetens yttre skötsel	250.000
Elkostnader boende/lokaler	328.000
Planerade entreprenader (lekhus och OVK)	180.000

FONDAVSÄTTNING/UPPLÖSNING	
Fond inre underhåll	17.473
Disp.fond upplösn/avsättning	200.000
	<hr/>
	5.000.236