

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lönnen 10



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 den 18 mars 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 18 mars 1985 och nuvarande stadgar registrerades den 10 december 2018 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Anders L Johansson	Ordförande
Maria Stareborn Andersson	Sekreterare
Sven Ödeen	Kassör
Kenneth Bergqvist	Fastighetsansvarig
Henrik Dagergård	Ledamot
Peter Sander	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenneth Bergqvist, Anders L Johansson och Maria Stareborn Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Per Engzell  
Anna Göterfelt

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Engzells revisionsbyrå AB

### Valberedning

Johan Göterfelt  
Christine Platon

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-08. Extra stämma med anledning av vindsexploatering.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LÖNNEN 1	1988	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

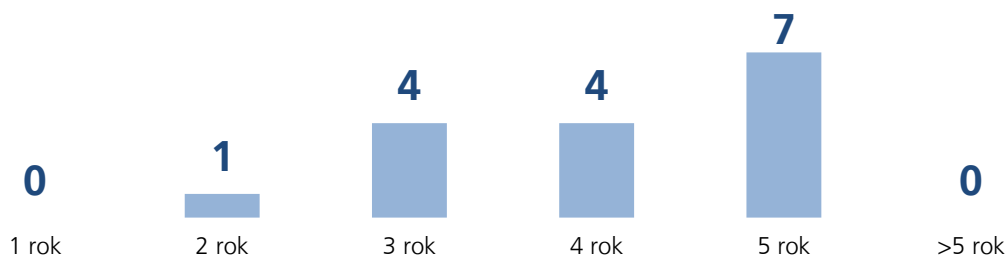
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 559 m<sup>2</sup>, varav 2 414 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 145 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	41 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Kontor	47 m <sup>2</sup>	2019-12-31

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2018	
Sotning	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte/uppgradering lägenhetsdörrar	2020	Enligt underhållsplan, samordnas med eventuell vindsexploatering
Målning fönster	2020	Enligt underhållsplan, samordnas med eventuell vindsexploatering
Målning trapphus	2020	Enligt underhållsplan, samordnas med eventuell vindsexploatering
Omläggning av plåttak	2020	Enligt underhållsplan, samordnas med eventuell vindsexploatering
Renovering av hiss	2020	Enligt underhållsplan, samordnas med eventuell vindsexploatering

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

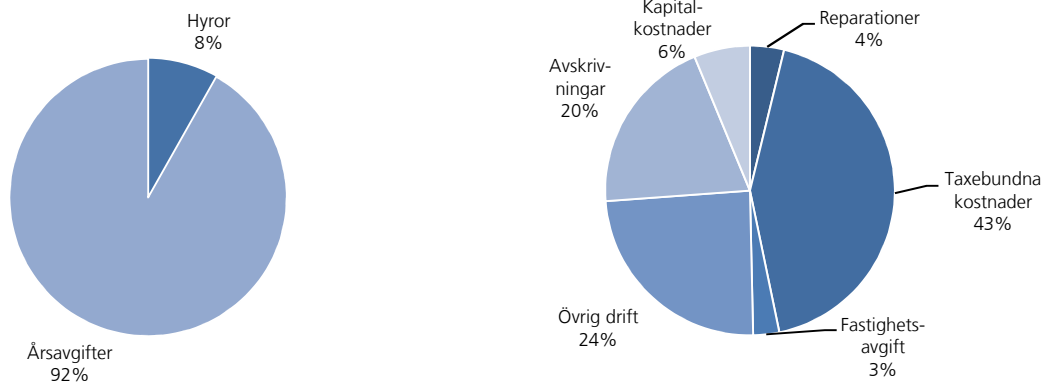
#### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 061 935</b>	<b>1 907 327</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 444 008	1 523 475
Finansiella intäkter	46	61
Minskning kortfristiga fordringar	352	753
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 424
	<b>1 444 406</b>	<b>1 551 713</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	844 685	1 201 830
Finansiella kostnader	72 059	75 276
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	27 043	0
	<b>1 063 787</b>	<b>1 397 106</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 442 554</b>	<b>2 061 935</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>380 619</b>	<b>154 607</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den största aktiviteten under verksamhetsåret 2018 har varit styrelsens och föreningsmedlemmarnas arbete med "vindsprojektet." Under året har 14 av föreningens 16 medlemmar röstat för att genomföra en försäljning av vinden för byggnation av ytterligare lägenheter i föreningen. Styrelsen har vidare anlitat "Gleipnergruppen" för professionellt stöd i arbetet med bygglovsansökan och för kommande anbudsförfarande på vinden.

Under året har styrelsen arbetat vidare utifrån den 2017 antagna underhållsplanen. Den vattenskada som uppstod under 2017 har under verksamhetsåret slutreglerats och ärendet avslutats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	549	549	549	549
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	720	720	720	1 186
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 749	2 798	2 848	2 890
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	147	151	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	13	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	29	27	36
Soliditet (%)	47	45	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	300	19	42	348
Nettoomsättning (tkr)	1 444	1 444	1 444	1 444

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m<sup>2</sup> bostäder och 145 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar 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
Kapitaltillskott	372 002	0	0	372 002
Fond för yttre underhåll	1 298 686	133 400	0	1 165 286
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 850 178</b>	<b>133 400</b>	<b>0</b>	<b>10 716 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 028 099	-133 400	18 923	-4 913 622
Årets resultat	300 421	300 421	-18 923	18 923
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 727 679</b>	<b>167 021</b>	<b>0</b>	<b>-4 894 699</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 122 499</b>	<b>300 421</b>	<b>0</b>	<b>5 822 078</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	300 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 894 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 727 678</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 727 678</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 444 008	1 444 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	79 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 444 008</b>	<b>1 523 475</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-740 880	-1 103 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 805	-98 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-226 889	-227 507
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 071 574</b>	<b>-1 429 337</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>372 434</b>	<b>94 138</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 059	-75 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 013</b>	<b>-75 215</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>300 421</b>	<b>18 923</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>300 421</b>	<b>18 923</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	10 466 544	10 693 434
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 466 544</b>	<b>10 693 434</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 468 044</b>	<b>10 694 934</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 452 178	2 071 911
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 452 178</b>	<b>2 071 911</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	36 544	36 544
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>36 544</b>	<b>36 544</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 488 722</b>	<b>2 108 455</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 956 767</b>	<b>12 803 389</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 179 490	9 179 490
Kapitaltillskott		372 002	372 002
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 298 686	1 165 286
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 850 178</b>	<b>10 716 778</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 028 099	-4 913 622
Årets resultat		300 421	18 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 727 679</b>	<b>-4 894 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 122 499</b>	<b>5 822 078</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 635 000	3 055 000
Leverantörsskulder		58 895	95 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	140 373	131 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 834 268</b>	<b>3 281 310</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 956 767</b>	<b>12 803 389</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år, 20 år	40 år, 20 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	20 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Underhållslånepost	20 år	20 år
Balkonger/terass	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 325 995	1 325 995
Hyror lokaler	104 400	104 400
Hyror garage	12 600	12 600
Hyror förråd	996	996
Öresutjämning	17	17
	<b>1 444 008</b>	<b>1 444 008</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	79 467
	<b>0</b>	<b>79 467</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	8 713	0
	Snöröjning/sandning	9 030	9 030
	Städning entreprenad	51 642	51 642
	Städning enligt beställning	7 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 429	11 128
	Sotning	0	39 000
	Hissbesiktning	3 450	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 235
	Gård	4 546	15 033
	Serviceavtal	8 795	7 297
	Förbrukningsmateriel	226	822
	Brandskydd	12 500	0
	Fordon	0	545
		<b>117 831</b>	<b>139 732</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 148	3 364
	Tvättstuga	8 122	462
	Lås	50	3 080
	VVS	0	12 775
	Hiss	23 240	4 006
	Tak	5 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 106	0
	Vattenskada	0	160 104
		<b>42 854</b>	<b>183 791</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	204 894
		<b>0</b>	<b>204 894</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 183	34 680
	Värme	374 399	377 075
	Vatten	37 186	37 186
	Sophämtning/renhållning	44 695	39 952
		<b>492 463</b>	<b>488 893</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 359	31 115
	Kabel-TV	23 231	22 902
		<b>55 590</b>	<b>54 017</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>32 142</b>	<b>31 790</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>740 880</b>	<b>1 103 117</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Revisionsarvode extern revisor	11 625	11 375
	Föreningskostnader	1 606	1 218
	Styrelseomkostnader	5 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 172
	Förvaltningsarvode	54 514	52 534
	Administration	1 525	2 384
	Korttidsinventarier	0	2 138
	Konsultarvode	24 875	21 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		<b>103 805</b>	<b>98 714</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	76 017	76 017
	Förbättringar	144 622	145 240
	Markanläggning	6 250	6 250
		<b>226 889</b>	<b>227 507</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 410 833	17 410 833
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 410 833</b>	<b>17 410 833</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 717 399	-6 489 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 889	-227 507
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 944 289</b>	<b>-6 717 399</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 466 544</b>	<b>10 693 434</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 226 951	3 226 951
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 258 000	21 258 000
	Taxeringsvärde mark	23 217 000	23 217 000
		<b>44 475 000</b>	<b>44 475 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
	Lokaler	1 075 000	1 075 000
		<b>44 475 000</b>	<b>44 475 000</b>

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	3 180	3 180
	Skattefordran	42 988	43 340
	Klientmedel hos SBC	2 406 010	2 025 391
		<b>2 452 178</b>	<b>2 071 911</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 165 286	1 031 886
	Reservering enligt stadgar	133 400	133 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 298 686</b>	<b>1 165 286</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	0,830 %	2 935 000	2 935 000	2019-05-24
	Swedbank	1,220 %	3 700 000	3 820 000	2019-05-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 635 000</b>	<b>6 755 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 635 000	-3 055 000	
			<b>0</b>	<b>3 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 035 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 532 000	7 532 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	15 000	15 000
	Sociala avgifter	4 713	4 713
	Ränta	2 609	625
	Avgifter och hyror	105 551	110 676
	Brandskydd	12 500	0
		<b>140 373</b>	<b>131 014</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se Planerat underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 18/3 2019



Anders L Johansson  
*Ordförande*



Maria Stareborn Andersson  
*Sekreterare*



Sven Ödeen  
*Kassör*



Kenneth Bergqvist  
*Fastighetsansvarig*

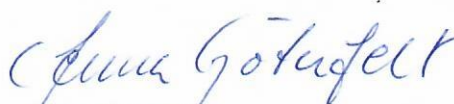


Henrik Dagergård  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*



Anna Göterfelt  
*Intern revisor*



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönne 10 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för

den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lönnen 10 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

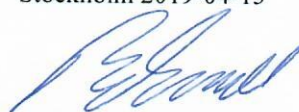
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-15



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Anna Göterfelt  
Revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 325 000	1 325 995	1 325 995
Hyror lokaler	104 000	104 400	104 400
Hyror garage	12 000	12 600	12 600
Hyror förråd	0	996	996
Öresutjämning	0	17	0
	<b>1 441 000</b>	<b>1 444 008</b>	<b>1 443 991</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-8 713	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-9 030	-25 000
Städning entreprenad	-54 000	-51 642	-52 600
Städning enligt beställning	-7 000	-7 500	0
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-11 429	-10 800
Hissbesiktning	0	-3 450	-3 500
Gemensamma utrymmen	-16 000	0	-5 000
Gård	-7 000	-4 546	-30 000
Serviceavtal	-8 000	-8 795	-7 300
Förbrukningsmateriel	-1 000	-226	-4 000
Brandskydd	0	-12 500	0
	<b>-130 000</b>	<b>-117 831</b>	<b>-148 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	-3 148	-30 000
Tvättstuga	0	-8 122	0
Lås	0	-50	0
Hiss	-20 000	-23 240	0
Tak	0	-5 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 106	0
	<b>-60 000</b>	<b>-42 854</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-550 000	0	-150 000
	<b>-550 000</b>	<b>0</b>	<b>-150 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-37 000	-36 183	-33 000
Värme	-393 000	-374 399	-393 500
Vatten	-38 000	-37 186	-34 500
Sophämtning/renhållning	-42 000	-44 695	-42 700
	<b>-510 000</b>	<b>-492 463</b>	<b>-503 700</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-33 000	-32 359	-31 700
Kabel-TV	-24 000	-23 231	-23 100
	<b>-57 000</b>	<b>-55 590</b>	<b>-54 800</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-33 000	-32 142	-32 420
	<b>-33 000</b>	<b>-32 142</b>	<b>-32 420</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 625	-11 600
Föreningskostnader	-2 000	-1 606	-2 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-5 500	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 514	-54 500
Administration	-8 000	-1 525	-5 000
Konsultarvode	-200 000	-24 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 160	-4 200
	<b>-302 000</b>	<b>-103 805</b>	<b>-79 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	0	0	-15 000
Arbetsgivaravgifter	0	0	-4 800
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-77 000	-76 017	-76 017
Förbättringar	-145 000	-144 622	-144 672
Markanläggning	-7 000	-6 250	-6 200
	<b>-229 000</b>	<b>-226 889</b>	<b>-226 889</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 871 000</b>	<b>-1 071 574</b>	<b>-1 245 109</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-430 000</b>	<b>372 434</b>	<b>198 882</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	0	400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Låneräntor	-97 000	-72 059	-96 800
	<b>-97 000</b>	<b>-72 013</b>	<b>-96 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-527 000</b>	<b>300 421</b>	<b>102 482</b>