

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lönnen**

746000-2590

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	1

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lönnen, 746000-2590 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### Verksamheten

#### **Föreningens verksamhet**

Föreningen bildades år 1935 och har till ändamål att förvalta fastigheten Rabatten 6. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Rabatten 6	Malmö	1936

Fastigheten består av 44 st lägenheter och 2 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
2052 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	11 600 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	5 200 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	1 122 000
Taxvärde mark	Lokaldel	281 000
		<b>18 203 000</b>

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar			Vid behov / översyn	2020
Avloppsstammar	Relinat	2012	Spolas	2016
El	Byttes	1996	Nya mätare	2017
Tak	Nytt	2009		
Fönster	Renoverat	2013	Byte	2022
Fasad	Renoverat	2013-2014		
Värmeanläggning	Nytt styrsystem	2015-2016	Nya termostater / Stadventiler	2016
Gård	Nytt miljöhus	2016		
Badrum	Renoverat	2014		
Tvättstugor	Ny torktomlare	2015		
Källargångar			Renovering, väggar	2015

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

### **Styrelse och revisorer**

Styrelse	Befattning	Period fr o m	tTo m
Mikael Larsson	Ordförande	2015	2017
Marketta Siltanen	Kassör	2015	2017
Herbert Senften	Ledamot	2015	2016
Catarina Larsson	Ledamot	2015	2017

#### Suppleanter

Richard Pramberg		2015	2016
Torbjörn Lundahl		2015	2016
Leonard Ilanius		2015	2016

#### Revisor

Margareta Fäldt Hellman      ENA Redovisning

### **Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2015.

#### **Information av väsentligt värde som hänt under 2015:**

Värmesystemet är utbytt och vi planerar att uppgradera detta med exempelvis nya termostater samt injustering av dem.

#### **Planer för 2016**

Förbättra ventilationen, nytt miljöhus, se över grunder och låssystem, slipa och förbättra gångytan i källargången.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 44 lägenheter har under året 4 st bytt ägare.  
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 60 st medlemmar.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 416 100	1 443 170	1 305 309	1 340 747
Resultat efter finansiella poster	-79 615	-449 751	-404 670	-425 089
Soliditet, %	66	68	30	39
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	605	582	563	563
Värmekostnad/kvm (kr)	115	118	123	121
Lån/kvm (kr)	1 213	1 119	918	803
Nettoränta/kvm (kr)	23	31	22	15

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	596
årets resultat	-79 615
<b>Totalt</b>	<b>-79 019</b>
disponeras för	
årets fondavsättning	-129 000
årets ianspråktagande av yttre fond	
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-208 019</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 416 100	1 340 629
Övriga rörelseintäkter	2	-	102 541
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<u>1 416 100</u>	<u>1 443 170</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-693 641	-857 557
Övriga externa kostnader	6	-187 876	-258 971
Personalkostnader	7	-514 183	-658 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-46 735	-46 735
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 442 435</u>	<u>-1 821 347</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-26 335</u>	<u>-378 177</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	1 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 391	-73 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-53 280</u>	<u>-71 574</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-79 615</u>	<u>-449 751</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-79 615</u>	<u>-449 751</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-79 615</u>	<u>-449 751</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	8 503 186	8 549 921
Summa materiella anläggningstillgångar		8 503 186	8 549 921
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 503 186	8 549 921
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 352	10 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 393	24 303
Summa kortfristiga fordringar		40 745	34 700
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		474 308	306 153
Summa kassa och bank		474 308	306 153
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		515 053	340 853
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		9 018 239	8 890 774

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 869	46 869
Yttre fond		518 650	389 650
Uppskrivningsfond		5 481 000	5 481 000
Summa bundet eget kapital		6 046 519	5 917 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		596	579 347
Årets resultat		-79 615	-449 751
Summa fritt eget kapital		-79 019	129 596
<b>Summa eget kapital</b>		5 967 500	6 047 115
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	2 793 600	2 578 800
Summa långfristiga skulder		2 793 600	2 578 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		52 081	51 281
Övriga skulder		41 337	51 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 721	161 962
Summa kortfristiga skulder		257 139	264 859
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		9 018 239	8 890 774

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 196 000	4 196 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 196 000</b>	<b>4 196 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	<u>1 394 053</u>	<u>1 340 209</u>
	<b>1 394 053</b>	<b>1 340 209</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	2 280	420
Överlåtelseavgifter	11 052	-
Pantsättningsavgift	840	-
Andrahandsuthyrning	7 030	-
Fakturerade inkassokostnader	45	-
Övriga fakturerade kostnader	800	-
Försäkringsersättning	-	101 460
Övriga rörelseintäkter	-	1 081
<b>Summa</b>	<u><b>22 047</b></u>	<u><b>102 961</b></u>



### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	-	1 871
Bevakningskostnader	4 243	3 879
<b>Summa</b>	<b>4 243</b>	<b>5 750</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep. Va, sanitet	26 071	5 006
Rep. värme	5 454	3 470
Rep. El	31	50 233
Underhåll av lås	6 393	190
Övriga trädgårdskostnader	313	-
Underhåll övrigt	-	114 620
Rep. av tvättutrustning	-	38 100
<b>Summa</b>	<b>38 262</b>	<b>211 619</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	52 755	53 277
Värmekostnad	263 936	272 404
Vatten och avlopp	93 240	91 210
Soptömning	64 378	62 278
Fastig. försäkringspremie	28 777	27 797
Övriga fastighetskostnader	2 394	155
Kabel TV	12 748	57 461
Bredband och internet avgift	65 147	6 627
Fastighetsskatt	67 761	68 980
<b>Summa</b>	<b>651 136</b>	<b>640 189</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyra av maskiner och inventarier	31	-
Förbrukningsinv & förbrukning	-	22 991
Förbrukningsmaterial	99 359	160 178
Telekommunikation	52	-
Förvaltningskostnader övrigt	15 158	6 913
Revisionsarvoden externa	-	16 750
Kostnad möten/stämman	858	-
Förvaltningskostnad	51 536	49 314
Konsultarvoden	6 750	-
Bankkostnader	5 448	2 825
Föreningsavgifter	5 942	-
Föreningsavgifter, avdragsgill	2 332	-
<b>Summa</b>	<b>187 466</b>	<b>258 971</b>

## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	332 684	420 850
Styrelsearvode	74 640	66 700
Sociala kostnader	106 859	170 534
<b>Summa</b>	<b>514 183</b>	<b>658 084</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 633 061	6 633 061
-Fastighetsförbättringar		-
-Nyanskaffningar		
	6 633 061	6 633 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 564 140	-3 517 405
-Avskrivningar fastighetsförbättringar		-
-Årets avskrivning enligt plan	-46 735	-46 735
	-3 610 875	-3 564 140
Mark	5 481 000	5 481 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 503 186</b>	<b>8 549 921</b>

### Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Stadshypotek	1,900%	2016-01-07	250 000	0
Stadshypotek	1,950%	2016-02-22	454 000	462 000
Stadshypotek	1,950%	2016-03-18	152 000	160 000
Stadshypotek	1,300%	2018-06-30	1 137 600	1 156 800
Stadshypotek	1,920%	2016-03-30	300 000	300 000
Stadshypotek	1,950%	2016-02-19	500 000	500 000
			<b>2 793 600</b>	<b>2 578 800</b>

## Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	35 200	35 200
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	140 800	140 800
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 617 600	2 402 800
	<b>2 793 600</b>	<b>2 578 800</b>

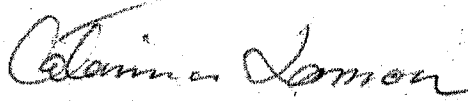
## Not 11 Eget kapital

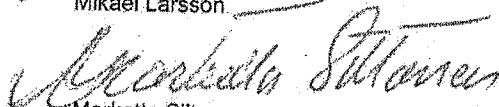
	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	46 869	5 481 000	389 650	579 347	-449 751
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond			129 000	-578 751	449 751
Årets resultat					-79 615
Belopp vid årets slut	<b>46 869</b>	<b>5 481 000</b>	<b>518 650</b>	<b>596</b>	<b>-79 615</b>

## Underskrifter

Ort och datum MALMÖ<sup>4</sup> 2016-04-27

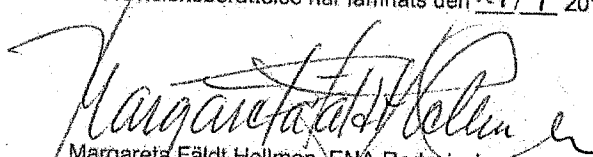
  
Mikael Larsson

  
Catarina Larsson

  
Marketta Siltanen

  
Herbert Senften

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2016

  
Margareta Fäldt Hellman, ENA Redovisning

## Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-79 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	46 735
	<u>-32 880</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-32 880</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 189
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-46 645</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Upptagna lån	-
Amortering av låneskulder	214 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>214 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>168 155</b>
Likvida medel vid årets början	306 153
Likvida medel vid årets slut	474 308

## REVISIONSBERÄTTELSE

ENA Redovisning med ansvarig Margareta Fäldt Hellman är vald som revisor för Bostadsrättsföreningen Lönnen i Malmö.

För räkenskapsåret 20150101 - 20151231 avges härmed följande revisionsberättelse:

ENA Redovisning har enligt god redovisningssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och vid revisionen har inte något hittats som ger anledning till anmärkning.

Föreningen är välskött, med bra planering och underhållsstruktur.

Önskvärt är dock att när styrelse- och/eller andra föreningsmedlemmar utfört arbete, som godkänts av styrelsen, för föreningen mot arvode ska underlag med specificerad beskrivning av vad som utförts, tidsåtgång och underskrift av utföraren upprättas och lämnas till förvaltaren (Cymko) eller ansvarig i styrelsen, för att utbetalning ska ske.

Därmed rekommenderas föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att balansera Årets Resultat i ny räkning samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Trelleborg den 29 april 2016



Margareta Fäldt Hellman

**ENA Redovisning**

Skogsnyckelvägen 8

231 31 Trelleborg

Telefon +46 (0)733 76 42 08

[margareta.hellman@enaredovisning.se](mailto:margareta.hellman@enaredovisning.se)

[www.ENARedovisning.se](http://www.ENARedovisning.se)