

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lönnparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Dalen ga:2. Föreningens andel är 5,2 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsug-anläggning med tillhörande ledningar.

##### Styrelsen

Anna-Lena Andersson	Ledamot
Nils Ola Birger Lundgren	Ledamot
Erik Tomas Marklund	Ledamot
Slavisa Micanovic	Ledamot
Milorad Sekulic	Ledamot
Sören Kaj Sörensen	Ledamot
Nicolina Anna Valente	Ledamot

Calle Fincken	Suppleant
Torkel Öhman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Anna Stenberg

Ordinarie Extern

Mazars AB

**Valberedning**

Sophia Bäck  
Henrik Encke

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-17.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 19	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

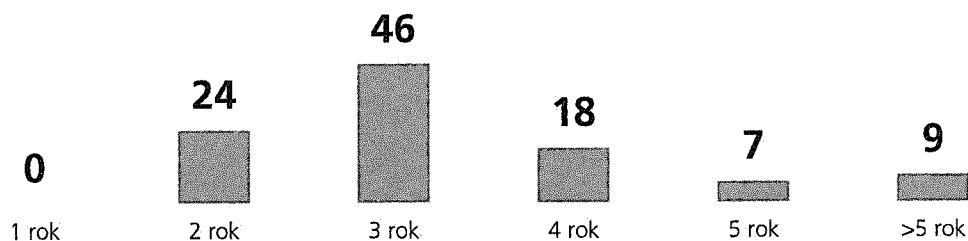
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 288 m<sup>2</sup>, varav 9 288 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Träfflokal	75 kvm
Tvättstuga	60 kvm

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga lägenheters termostater	2019 - 2020	Slutkontroll våren 2020
Förbättringsmålning trappuppgång	2019	
Målning av husfasader	2019 - 2020	Fasader mot angränsande gårdar
Inventering värmesystem	2018 - 2019	Inventering färdig, åtgärder utfördes 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslägenheter	2019-2020-21	Ej med i underhållsplanen
Målning av uteplatser/ pergola/staket	2020	
Bättringsmålning av plåttak	2020	
Renovering och maskinbyte i tvättstugan	2021	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

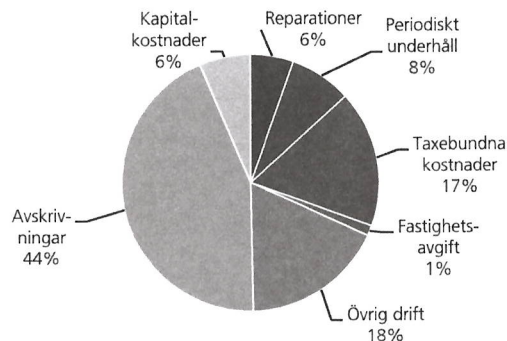
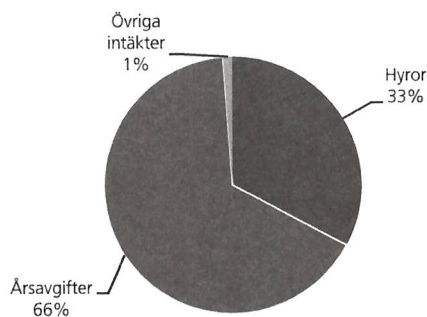
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Elleverans	Elkraft Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	SBC
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar
Snöröjning	Två Smälänningar
Hissavtal	Trygga Hiss AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV	Com Hem
Störningsjour	Bevaknings Assistans AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Hämtning av grovsopor	Aktiv Transport i Stockholm
Hemsida och server	One, Webforum



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 405 685</b>	<b>6 461 736</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 481 781	6 688 349
Finansiella intäkter	121	211
Medlemsinsatser	0	2 720 000
Ökning av kortfristiga skulder	38 790	0
	<b>6 520 692</b>	<b>9 408 560</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 405 046	4 947 321
Finansiella kostnader	694 974	904 210
Ökning av materiella anläggningstillgångar	659 688	527 751
Ökning av kortfristiga fordringar	16 235	33 771
Minskning av långfristiga skulder	2 400 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 558
	<b>9 175 943</b>	<b>9 464 610</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 750 433</b>	<b>6 405 685</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 655 252</b>	<b>-56 051</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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Förnyat avtal om löpande trädgårdsskötsel och snöröjning har tecknats med 2 Smålänningar. Avtalet sträcker sig till 2020.

Samtliga 3 bostadslån flyttades under 2019 till rörliga lån för att förenkla och förbättra vår kommande förhandlingsposition inför ny förhandling i maj 2020.

Föreningen har amorterat 2,4 miljoner på sitt bostadslån.

Föreningen tog aktiv del i Dalendagen, en gemensam aktivitet för alla gårdar i Enskededalen.

Vårstädning arrangerades av föreningen.

I januari 2019 slutfördes förhandlingarna och ingicks ett förlikningsavtal med NP-Gruppen AB. Föreningen mottog 112 500 kr för bristande målningsarbete.

4 badrum har färdigrenoverats 2019 .

Slutkontroll och värmejustering med byte av termostater har påbörjats 2019 och kommer att slutföras våren 2020.

Föreningen tar ut avgift för andrahandsuthyrning enligt stadgar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	589	578	578	576
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 052	1 063	1 011	1 005
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 398	6 728	7 205	5 378
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	36	37
Värme kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	134	137	139
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	35	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	97	107	93
Soliditet (%)	63	63	62	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 386	-3 931	-3 302	-4 711
Nettoomsättning (tkr)	6 443	6 396	6 382	6 381

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 288 m<sup>2</sup> bostäder, varav 7 275 m<sup>2</sup> BR och 2 013 m<sup>2</sup> HR.



## 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	103 608 080	31 399	0	103 576 681
Upplåtelseavgifter	10 441 132	-31 399	0	10 472 531
Fond för yttre underhåll	0	-169 301	0	169 301
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>114 049 212</b>	<b>-169 301</b>	<b>0</b>	<b>114 218 513</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-27 840 999	169 301	-3 931 081	-24 079 219
Årets resultat	-4 386 228	-4 386 228	3 931 081	-3 931 081
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-32 227 227</b>	<b>-4 216 927</b>	<b>0</b>	<b>-28 010 300</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 821 985</b>	<b>-4 386 228</b>	<b>0</b>	<b>86 208 213</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 386 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 840 999
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-32 227 227</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-691 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	691 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-32 227 227</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 443 223	6 395 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 558	292 699
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 481 781</b>	<b>6 688 349</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 620 574	-4 129 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-602 507	-638 155
Personalkostnader	Not 6	-181 965	-179 388
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 768 110	-4 768 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 173 156</b>	<b>-9 715 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 691 375</b>	<b>-3 027 082</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 974	-904 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-694 853</b>	<b>-903 999</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 386 228</b>	<b>-3 931 081</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 386 228</b>	<b>-3 931 081</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	124 534 234	129 115 997
Pågående byggnation	Not 9	1 187 439	527 751
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	41 019	227 366
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 762 691</b>	<b>129 871 113</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>125 762 691</b>	<b>129 871 113</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 491	20 371
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 017 299	5 664 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	170 234	153 778
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 199 024</b>	<b>5 838 665</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		769 595	768 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>769 595</b>	<b>768 971</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 968 619</b>	<b>6 607 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 731 311</b>	<b>136 478 749</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 049 212	114 049 212
Fond för yttre underhåll	Not 14	0	169 301
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 049 212</b>	<b>114 218 513</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-27 840 999	-24 079 219
Årets resultat		-4 386 228	-3 931 081
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-32 227 227</b>	<b>-28 010 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 821 985</b>	<b>86 208 213</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	46 550 000	48 950 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 550 000</b>	<b>48 950 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		457 267	436 442
Skatteskulder		6 577	3 754
Övriga skulder		0	2 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	895 482	878 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 359 326</b>	<b>1 320 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 731 311</b>	<b>136 478 749</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Stomme och grund	140 år	140 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster/dörrar och portar	50 år	50 år
Stomkomplettering	50 år	50 år
Stamledning	50 år	50 år
Värmesystem	70 år	70 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hiss	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 284 652	4 203 677
Hyror bostäder	2 117 740	2 140 848
Hyror garage/parkering	5 217	5 065
Bredbandsintäkter	19 920	20 750
Gemensamhetslokal	6 300	11 400
Övriga debiterade avgifter	9 382	9 382
Avgift andrahandsuthyrning	13	4 550
Öresutjämning	-1	-23
	<b>6 443 223</b>	<b>6 395 649</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fakturerade kostnader	3 000	9 000
	Försäkringsersättning	28 888	161 360
	Övriga intäkter	6 670	122 339
		<b>38 558</b>	<b>292 699</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	131 995	97 184
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	156 972	128 355
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 480	734
	Snöröjning/sandning	155 366	96 338
	Städning entreprenad	3 012	0
	Städning enligt beställning	57 284	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 950	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	48 063	0
	Hissbesiktning	11 998	5 424
	Bevakning	23 144	28 059
	Gemensamma utrymmen	0	585
	Gård	8 728	25 092
	Serviceavtal	55 772	35 235
	Förbrukningsmateriel	11 360	8 959
	Störningsjour och larm	2 565	0
	Brandskydd	43 212	19 250
		<b>746 902</b>	<b>445 216</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	58 384	83 245
	Brf Lägenheter	6 763	32 375
	Gemensamma utrymmen	0	52 750
	Tvättstuga	10 614	36 584
	Entré/trapphus	4 172	7 714
	Lås	13 660	12 802
	Installationer	0	7 263
	VVS	42 254	26 365
	Värmeanläggning/undercentral	7 922	8 663
	Ventilation	10 812	19 046
	Elinstallationer	43 453	33 813
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 769	795
	Bredband	0	1 595
	Hiss	19 608	46 889
	Tak	0	29 559
	Fasad	22 876	27 291
	Fönster	4 460	3 280
	Balkonger/altaner	0	7 767
	Mark/gård/utemiljö	86 679	0
	Skador/klotter/skadegörelse	123 751	0
	Vattenskada	111 378	227 524
		<b>591 555</b>	<b>665 320</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	102 550	348 750
	Hyreslägenheter	531 613	0
	Ventilation	0	17 443
	Elinstallationer	0	72 805
	Fasad	210 720	0
	Mark/gård/utemiljö	0	162 865
		<b>844 883</b>	<b>601 863</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER forts</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	312 246	313 781
	Värme	1 241 231	1 243 216
	Vatten	300 888	301 628
	Sophämtning/renhållning	25 387	22 248
		<b>1 879 752</b>	<b>1 880 873</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	110 124	105 161
	Samfällighetsavgift	115 700	104 000
	Kabel-TV	28 358	27 805
	Bredband	160 093	159 155
		<b>414 275</b>	<b>396 121</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>143 208</b>	<b>140 385</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 620 574</b>	<b>4 129 777</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 725	2 451
	Medlemsinformation	1 750	0
	Tele- och datakommunikation	6 526	6 933
	Juridiska åtgärder	80 783	83 786
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	60 000	53 250
	Föreningskostnader	27 191	538
	Styrelseomkostnader	15 089	181
	Fritids- och trivselkostnader	4 172	6 362
	Förvaltningsarvode	327 401	302 090
	Förvaltningsarvoden övriga	1 288	12 785
	Administration	12 042	11 289
	Korttidsinventarier	5 342	12 942
	Konsultarvode	49 728	136 367
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 620	7 480
		<b>602 507</b>	<b>638 155</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	139 500	136 500
	Sociala kostnader	42 465	42 888
		<b>181 965</b>	<b>179 388</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	358 089	358 089
	Yttertak K3	273 683	273 683
	Fasader/balkonger K3	281 732	281 732
	Fönster/dörrar och portar K3	336 480	336 480
	Stomkomplettering förening K3	1 408 661	1 408 661
	Stamledningar VA K3	338 079	338 079
	Värmesystem K3	155 333	155 333
	Luftbehandlingssystem K3	432 685	432 685
	Förbättringar	349 876	262 407
	Fastighetsel inkl. svagström K3	450 771	450 771
	Hissar K3	190 159	190 159
	Sekundärbyggnader K3	0	87 469
	Markanläggning	6 214	6 214
	Inventarier	186 347	186 347
		<b>4 768 110</b>	<b>4 768 110</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	153 219 407	153 219 407
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 219 407</b>	<b>153 219 407</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-24 103 410	-19 521 647
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 581 763	-4 581 763
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-28 685 173</b>	<b>-24 103 410</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>124 534 234</b>	<b>129 115 997</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 415 776	48 415 776
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark	66 000 000	48 000 000
		<b>160 000 000</b>	<b>137 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	160 000 000	137 000 000
		<b>160 000 000</b>	<b>137 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 187 439	527 751
		<b>1 187 439</b>	<b>527 751</b>

8

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	82 500	82 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>82 500</b>	<b>82 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-82 500	-82 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-82 500</b>	<b>-82 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 772 813	1 772 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 772 813</b>	<b>1 772 813</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 545 447	-1 359 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 347	-186 347
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 731 794</b>	<b>-1 545 447</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>41 019</b>	<b>227 366</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	36 461	27 802
	Klientmedel hos SBC	2 980 838	5 636 714
		<b>3 017 299</b>	<b>5 664 516</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	112 383	99 907
	Kabel-TV	7 202	7 086
	Bredband	20 749	20 785
	Samfällighetsavgift	29 900	26 000
		<b>170 234</b>	<b>153 778</b>



<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	169 301	383 306
	Reservering enligt stadgar	369 000	369 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-538 301	-583 005
	<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>169 301</b>

<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,500 %	20 000 000	20 000 000	2020-05-20
	Nordea	0,910 %	20 000 000	20 000 000	2020-05-04
	Nordea	0,796 %	6 550 000	8 950 000	2022-10-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 550 000</b>	<b>48 950 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>46 550 000</b>	<b>48 950 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 550 000 kr.  
Av lånen utgör 40 000 000kr lån med löptid som förfaller inom 12 månader. Då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen redovisas de som långfristiga trots att de tekniskt sett förfaller inom ett år.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	70 511 000	70 511 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Värme	165 278	166 028
	Extern revisor	43 000	43 000
	Arvoden	79 298	77 546
	Sociala avgifter	24 915	24 365
	Ränta	66 440	72 026
	Avgifter och hyror	505 501	495 251
	Snöröjning/sandning	11 050	0
		<b>895 482</b>	<b>878 216</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av samtliga ventilationskanaler har påbörjats vintern 2019 och kommer att slutföras 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.





---

## Styrelsens underskrifter

---

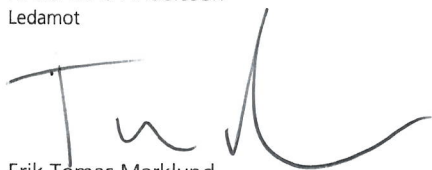
ENSKEDEDALEN den 29/5 2020



Anna-Lena Andersson  
Ledamot



Nils Ola Birger Lundgren  
Ledamot



Erik Tomas Marklund  
Ledamot



Slavisa Micanovic  
Ledamot



Milorad Sekulic  
Ledamot

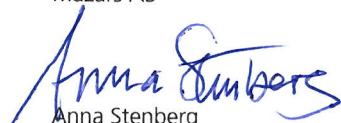


Sören Kaj Sörensen  
Ledamot



Nicolina Anna Valente  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/6 2020  
Mazars AB



Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lönnparken  
Org. nr 769616-9957

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





## 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 Brf Lönnparken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Lönnparken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 trygghetssätt.

### 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 vinst eller förlust, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 juni 2020

Mazars AB

Anna Stenberg  
Auktoriserad revisor