

Årsredovisning för  
**Brf Lommen 2**  
769613-7657

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	7
Underskrifter	9

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Lommen 2, 769613-7657 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Lommen 2, med org.nr 769613-7657 bildades och registrerades den 1 juni 2006.

#### **Fastigheter**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lommen 2 i Hägersten. 6 st bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. I fastigheten finns även en lokal som hyrs ut. Fastigheten är taxerad till 7 058 000 kr varav markvärde är 3 516 000 kr och byggnaden 3 542 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### **Förening**

##### **FÖRENINGSPRÅG**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015.

##### **MEDLEMMAR**

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 9 medlemmar.

##### **STYRELSE**

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Johannes Sjögren
Sekreterare	Amy Petersson
Kassör	Patrik Amrén
Suppleanter	Lovisa Steijer och Birgitta Gardell

##### **REVISORER**

Revisorer: Sofia Berg och Maitham Feily  
Ekonomisk förvaltning: Joji Ekonomi AB

##### **FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats av Johannes Sjögren, Amy Petersson och Patrik Amrén var och en för sig.

##### **SAMMANTRÄDEN**

Föreningen har under året hållit 10 styrelsemöten, varav ett konstituerande styrelsemöte, samt en ordinarie föreningsstämma.

#### **Ekonomi**

Den totala låneskulden var vid årets slut 2 325 000 kr. Den 2015-12-31 fanns 60 253 kr på plusgirokontot och 446 407 kr på sparkontot i Nordea.

Under 2014 beslutades att lösa lånet på 344 656 kr vilket sedan skedde 2015-01-15. I juni och juli så förhandlade vi med banken för att få bättre villkor. Då löstes först de tre kvarvarande lånen på 750 000, 850 000 och 725 000 kr och två nya lån à 1 162 500 kr togs för samma totalsumma på 2 325 000 kr som tidigare. På detta sätt kunde vi få förmånligare ränta där det ena lånet låstes på 2 år till 0.901% och det andra låstes på 1 år att följa Stibor 3 mån + 0.8%, d.v.s. varje kvartal under 1 år så betalar vi den ränta som Stibor 3 mån står i då +0.8%. Vid årsskiftet stod Stibor 3 mån i -0.299% vilket gav en ränta på  $0.8 - 0.299 = 0.501\%$ .

### Genomförda arbeten under räkenskapsåret

- Dränering av fastigheten ägde rum och tätskiktet över tvättstugan byttes ut. En ny trätrall anlades över tätskiktet, och ny fasadplåt sattes upp på baksidan. Arbetet med att återställa planteringsytorna påbörjades av medlemmarna själva.
- Trapphuset målades om.
- OVK (efterkontroll) utfördes och blev godkänd efter ett antal justeringar, däribland nya ventilationsdon och rördragningar i tvättstuga samt rensning av ventilationskanal i pannrum.
- Radonmätning utfördes i 3 st lägenheter. Radonhalten i fastigheten låg under gränsvärdet.
- 2 st elpatroner i pannrummet byttes ut av elektriker.
- Besiktning av pannan genomfördes av Forco.
- Sotning av skorstenskanal till pannan genomfördes under året.
- En omfattande fuktskada ägde rum på råvinden p.g.a. läckande expansionskärl. Nytt expansionskärl (tryckkärl) installerades i pannrummet och det gamla demonterades. Isoleringsmaterial samt skivmaterial på råvind samt gips i trapphusets tak byttes ut. Slutligen blev taket ommålat.
- Genom att den äldre oljetanken i garaget demonterades under 2014 och ny förrådsdörr installerades under 2015, började utrymmet användas som förråd av föreningens gemensamma utemöbler samt förvaring av medlemmarnas bildäck.
- Belysningsarmaturen på vän 2 (högst upp) byttes ut av elektriker, som också bytte ut 2st strömbrytare, i källarkontoret och på vinden, samt eluttag på fasad.
- Belysningen på fasadens framsida omkopplades så att den nu går på föreningens el och är tänd under natten.
- Lågenergilampor med LED-teknik till samtliga belysningsarmaturer på fasad, i källarutrymmen och trapphus införskaffades och ersatte de tidigare.
- 2 st nya asklådor till pannan köptes in.
- Häcken ansades under sommaren.
- Trappstädning, löpande trädgårdsskötsel och snöröjning skedde i egen regi samt skötseln av pellets pannan (sotning och tömning av aska).

### ÖVRIG INFORMATION

- Erika Lövvqvist flyttade i samband med försäljning av sin lägenhet, Amy Petersson tog över som ny ordinarie styrelsemedlem och sekreterare.
- Heini Keipinen blev ny medlem i föreningen.
- På föreningsstämma röstades styrelsens förslag igenom ang rivning samt återställande av 5 st äldre badrum i fastigheten. Arbetet med att ta in lämpliga offerter påbörjades. Nytt beslut kommer att fattas på föreningsstämman under 2016.
- Hyror för garage och lägenhet 1001 indexreglerades för 2016.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	326 906	325 702	326 220	347 468
Resultat efter finansiella poster	-71 089	843 963	-48 329	-65 406
Soliditet, %	67	64	59	61
Genomsnittlig låneränta, %	1,8	3,1	3,4	3,5
Avgift/kvm	483	483	483	483

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat

146 990

årets resultat

-71 089

Totalt

75 901

disponeras:

överföring till fond för yttre underhåll

21 174

balanseras i ny räkning

54 727

Summa

75 901

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, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	326 906	325 702
Övriga rörelseintäkter		42 305	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>369 211</b>	<b>325 702</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-251 302	-588 925
Övriga externa kostnader		-18 474	-8 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-124 877	-86 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-394 653</b>	<b>-683 564</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 442</b>	<b>-357 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Vinst lägenhetsförsäljning		-	1 280 761
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	4 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 689	-83 905
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 647</b>	<b>1 201 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-71 089</b>	<b>843 963</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-71 089</b>	<b>843 963</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-71 089</b>	<b>843 963</b>

## 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	5,6,7	6 028 852	6 112 264
Inventarier, verktyg och installationer	8	608 799	5 204
Summa materiella anläggningstillgångar		6 637 651	6 117 468
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 637 651</b>	<b>6 117 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		8 325	-
Summa kortfristiga fordringar		8 325	-
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		506 660	1 444 391
Summa kassa och bank		506 660	1 444 391
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>514 985</b>	<b>1 444 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 152 636</b>	<b>7 561 859</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	9	4 690 000	4 690 000
Summa bundet eget kapital		4 690 000	4 690 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		146 990	-696 972
Årets resultat		-71 089	843 963
Summa fritt eget kapital		75 901	146 991
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 765 901</b>	<b>4 836 991</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 325 000	2 669 656
Summa långfristiga skulder		2 325 000	2 669 656
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		20 167	-
Skatteskulder		-	-2 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	41 568	57 257
Summa kortfristiga skulder		61 735	55 212
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 152 636</b>	<b>7 561 859</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

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

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

##### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	2%
-Inventarier, verktyg och installationer	5 år
-Installationer	5-25 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	197 471	192 815
Hyror	129 435	132 887
<b>Summa</b>	<b>326 906</b>	<b>325 702</b>

### Not 3 Drift

Badrum rivning och återställande	57 960	-
Elektricitet	29 709	19 150
Bränsle	74 733	67 466
Vatten	15 104	16 961
Sophämtning	6 170	3 300
Fastighetsförsäkring	12 283	11 092
Förvaltningsarvoden	16 300	8 625
Övriga driftskostnader	10 088	10 088
Självrisk försäkringsskada	-	89 000

### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	65 750	65 750
Pelletsförråd	17 662	17 662
Inventarier, verktyg och installationer	41 465	2 602
<b>Summa</b>	<b>124 877</b>	<b>86 014</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden: -Vid årets början	3 287 500	3 287 500
	3 287 500	3 287 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan: -Vid årets början	-560 615	-494 865
-Årets avskrivning enligt plan	-65 750	-65 750
	-626 365	-560 615
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 661 135</b>	<b>2 726 885</b>
<b>Taxeringsvärde*:</b>		
Byggnader	3 542 000	3 768 000
Mark	3 516 000	3 290 000
	<b>7 058 000</b>	<b>7 058 000</b>

\*) Korrigering av fördelning av taxeringsvärde har gjorts efter Skatteverkets taxeringsuppgifter.



**Not 6 Osålda hyresrätter**

	2015-12-31	2014-12-31
Lgh 1, andelstal 10,29083	480 582	480 582
	<b>480 582</b>	<b>480 582</b>

**Not 7 Pelletsförråd**

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 621	176 621
	176 621	176 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 986	-17 662
-Årets avskrivning enligt plan	-17 662	-35 324
	-70 648	-52 986
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 973</b>	<b>123 635</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 169	271 169
<b>-Nyanskaffningar / avskrivningsplan</b>		
Expansionskärl byte, 20 år	41 000	-
Dränering, 25 år	529 741	-
Trapphus måleri, 5 år	38 925	-
Ventilation underhåll, 5 år	23 889	-
Elarbeten, 25 år	11 505	-
	916 229	271 169
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-265 965	-263 363
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 465	-2 602
	-307 430	-265 965
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>608 799</b>	<b>5 204</b>

**Not 9 Eget kapital**

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 189 418	500 582	-696 972	843 963
Disposition enl årsstämmobeslut			843 962	-843 963
Årets resultat				-71 089
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 189 418</b>	<b>500 582</b>	<b>146 990</b>	<b>-71 089</b>

## Not 10 Lån Nordea

	Belopp	Räntesats 2015-12-31	Konverteringsdag
Nordea	1 162 500	0,901% fast	2017-06-21
Nordea	1 162 500	0,501% Stibor 3 mån +0,8%	2016-07-21
	<b>2 325 000</b>		

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald hyra, avgift	31 593	39 974
Ellevio, el	2 455	-
Trädvård	2 520	-
Redovisning	5 000	8 625
	<b>41 568</b>	<b>48 599</b>

## Underskrifter

Hägersten, 2016-05-06



Johannes Sjögren  
Ordförande



Patrik Amrén  
Kassör



Amy Petersson  
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Sofia Berg  
Revisor

Maitham Feily  
Revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i BRF Lommen 2

Organisationsnummer 769613-7657

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Lommen 2 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen utifrån vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.


I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon i styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalandena nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hägersten den 11 maj 2015



Sofia Berg



Maitham Feily