

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

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultatdisposition	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	9
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Lommen 2, 769613-7657 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### **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. 7 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I fastigheten finns även en lokal som hyrs ut.

Fastigheten är taxerad till 7 719 000 kr varav markvärde är 3 544 000 kr och byggnaden 4 175 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### **Förening**

##### **FÖRENINGSPRÅG**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2016.

##### **MEDLEMMAR**

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 11 medlemmar.

##### **STYRELSE**

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordförande: Johannes Sjögren

Sekreterare: Erik Eklund

Kassör: Patrik Amrén

Suppleanter: Heini Keipinen och Michelle Strinnerhed

##### **REVISORER**

Revisorer: Sofia Berg och Therese Sjöstrand

Ekonomisk förvaltning: Joji Ekonomi AB

##### **FIRMATECKNARE**

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

##### **SAMMANTRÄDEN**

Föreningen har under året hållit 1 föreningsmöte, 12 styrelsemöten varav ett konstituerande styrelsemöte, samt en ordinarie föreningsstämma och 2 extra föreningsstämmor.

### Ekonomi

Den totala låneskulden var vid årets slut 2 670 000 kr. Den 2016-12-31 fanns 44 470 kr på plusgirokontot och 2 535 700 kr på sparkontot i Nordea.

2016-07-21 så förföll lånet på 1 162 500 kr som tidigare hade räntan Stibor 3 mån + 0.8%. Då det behövdes kapital till badrumsrenoveringar och stambyte så ökades detta lån då till 1 507 500 kr (+345 000 kr). Detta lån låstes på 2 år till räntan Stibor 3 mån + 1.1%. Vid årsskiftet stod Stibor 3 mån i -0,591% vilket gav en ränta på 1.1-0,591=0.509%. 2016-10-19 togs ett nytt lån på 300 000:- för att täcka kapitalbehovet för renovering av tvättstuga och lägenhet 1001 inför försäljning. Detta lån amorterades av 2016-12-07 efter försäljningen av lägenhet 1001 och fanns därmed inte kvar vid årets slut.

Den mest positiva ekonomiska händelsen för 2016 var försäljningen av lägenhet 1001.

### Genomförda arbeten under räkenskapsåret

- Samtliga badrum totalrenoverades (utom badrum i läg 1201 som tidigare renoverats). I samband med detta genomfördes byte av 2 st avloppsstammar samt vattenstam. Även lilla wc i läg 1201 renoverades.
- Tvättstugan renoverades: ny tvättmaskin, torkskåp och inredning införskaffades, väggar målades, ny el drogs in och nytt klinker lades på golv.
- 2st lägenhetsförråd byggdes i garaget
- Ny teknisk besiktning utfördes av Eminent samt ny underhållsplan och flerårsbudget upprättades i samband med detta.
- Besiktning av pannan genomfördes av Forco.
- Sotning av skorstenskanal till pannan genomfördes under året.
- Rutiner för SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) uppdaterades och genomfördes, bl.a. införskaffades nya brandsläckare till trapphus.
- En mindre gruslåda till entré införskaffades
- Besiktning av taket utfördes, nya anordningar för taksäkerhet monterades.
- Nytt grus lades på gård.
- Trappstädning, löpande trädgårdsskötsel och snöröjning skedde i egen regi samt skötseln av pellets pannan (sotning och tömning av aska).

### ÖVRIG INFORMATION

- Amy Petersson, Maitham Feily och Michelle Strinnerhed flyttade i samband med försäljning av sina lägenheter, Erik Eklund tog över som ny styrelsemedlem och sekreterare.
- Erik Eklund, Josef Eklund, Therese Sjöstrand, Johanna Freij och Anna Freij blev nya medlemmar i föreningen.
- På ordinarie och extra föreningsstämmor röstades styrelsens förslag igenom ang försäljning av lägenhet 1001, renovering av samtliga badrum samt renovering av tvättstuga vilket utfördes under året. Även installation av fiber (bredband) och säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter röstades igenom av medlemmarna (utförs under 2017).
- Omfattande renoveringar av kök mm utfördes i lgh 1001, 1003, 1101
- Hyror för garage (Inge Ellburg) reglerades för 2016.

### Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	315 589	326 906	325 702	326 220
Resultat efter finansiella poster	1 911 949	-71 089	843 963	-48 329
Soliditet, %	71	67	64	59
Genomsnittlig låneränta, %	0,8	1,8	3,1	3,4
Avgift/kvm	483	483	483	483

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	54 727
årets resultat	1 905 529
<b>Totalt</b>	<b>1 960 256</b>
disponeras:	
överföring till fond för yttre underhåll	23 157
balanseras i ny räkning	1 937 099
<b>Summa</b>	<b>1 960 256</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	315 589	326 906
Övriga rörelseintäkter		-	42 305
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>315 589</b>	<b>369 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-420 858	-251 302
Övriga externa kostnader		-34 724	-18 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-150 636	-124 877
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-606 218</b>	<b>-394 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-290 629</b>	<b>-25 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Vinst lägenhetsförsäljning		2 220 714	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 154	-45 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 202 578</b>	<b>-45 647</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 911 949</b>	<b>-71 089</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 911 949</b>	<b>-71 089</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-6 420	-
<b>Årets resultat</b>		<b>1 905 529</b>	<b>-71 089</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,6,7	5 464 858	6 028 852
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 349 020	608 799
Summa materiella anläggningstillgångar		6 813 878	6 637 651
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 813 878</b>	<b>6 637 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 488	8 325
Summa kortfristiga fordringar		1 488	8 325
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 580 169	506 660
Summa kassa och bank		2 580 169	506 660
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 581 657</b>	<b>514 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 395 535</b>	<b>7 152 636</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	9	4 711 174	4 690 000
Summa bundet eget kapital		4 711 174	4 690 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		54 727	146 990
Årets resultat		1 905 529	-71 089
Summa fritt eget kapital		1 960 256	75 901
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 671 430</b>	<b>4 765 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 670 000	2 325 000
Summa långfristiga skulder		2 670 000	2 325 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 747	20 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	41 358	41 568
Summa kortfristiga skulder		54 105	61 735
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 395 535</b>	<b>7 152 636</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

5-50 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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	193 642	201 262
Hyror	121 947	125 642
<b>Summa</b>	<b>315 589</b>	<b>326 904</b>

### Not 3 Drift

Renovering tvättstuga	5 442	-
Renovering inför försäljning lgh 1	178 565	-
Badrum rivning och återställande	-	57 960
Elektricitet	23 837	29 709
Bränsle	59 661	74 733
Vatten	19 006	15 104
Sophämtning	5 956	6 170
Fastighetsförsäkring	12 497	12 283
Fastighetsskötsel	50 921	22 304
Övriga driftskostnader	64 973	33 038
	<b>420 858</b>	<b>251 301</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	65 750	65 750
Pelletsförråd	17 662	17 662
Inventarier, verktyg och installationer	67 224	41 465
<b>Summa</b>	<b>150 636</b>	<b>124 877</b>



## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 287 500	3 287 500
	3 287 500	3 287 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-626 365	-560 615
-Årets avskrivning enligt plan	-65 750	-65 750
	-692 115	-626 365
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 595 385</b>	<b>2 661 135</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>		
Byggnader	4 175 000	3 542 000
Mark	3 544 000	3 516 000
	<u>7 719 000</u>	<u>7 058 000</u>

### Not 6 Osålda hyresrätter

	2016-12-31	2015-12-31
Lgh 1, andelstal 10,29083	-	480 582
	-	<b>480 582</b>

### Not 7 Pelletsförråd

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 621	176 621
	176 621	176 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-105 972	-52 986
-Årets avskrivning enligt plan	-17 662	-35 324
	-123 634	-88 310
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>52 987</b>	<b>88 311</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	916 229	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
Stambyte, 50 år	223 625	-
Badrum, 25 år	465 500	-
Tvättstuga, 25 år	65 995	-
	1 671 349	916 229
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-307 430	-265 965
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-67 224	-41 465
	-374 654	-307 430
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 296 695</b>	<b>608 799</b>

**Not 9 Eget kapital**

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 189 418	500 582	146 990	-71 089
Förändring	480 582	-457 425	-23 157	
Disposition enl årsstämmobeslut			-71 089	71 089
Årets resultat				1 905 529
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 670 000</b>	<b>43 157</b>	<b>52 744</b>	<b>1 905 529</b>

**Not 10 Lån Nordea**

	Belopp	Räntesats 2016-12-31	Konverteringsdag
Nordea	1 162 500	0,901% fast	2017-06-21
Nordea	1 507 500	0.509% Stibor 3 mån+1.1%	2018-07-23
	<b>2 670 000</b>		

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald hyra, avgift	36 358	31 593
Ellevio, el	-	2 455
Trädvård	-	2 520
Redovisning	5 000	5 000
	<b>41 358</b>	<b>41 568</b>

**Underskrifter**

Hägersten, 2017-05-04



Johannes Sjögren  
Styrelseordförande



Erik Eklund  
Sekreterare



Patrik Amrén  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-20



Sofia Berg  
Revisor



Therese Sjöstrand  
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 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 ersättningskyldig 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 20 april 2017

  
Sofia Berg

  
Therese Sjöstrand