



Årsredovisning 2015

Bostadsrättsföreningen
Brf Lönnen 14

Styrelsen för BRF Lönnen 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten byggdes år 1881. Bostadsrättsföreningen Lönnen 14 bildades den 16 september 1985. Föreningen förvärvade fastigheten den 30 december 1985.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har lägenhet 1102 överlåtits under 2015.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5rok
0	1	1	8	1	1

HB

ML
15 *CS*
Ch

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av BK Fastighetservice

- Fastighetsskötsel

Styrelsen

På föreningsstämman som hölls i juni 2015 valde föreningen följande sammansättning av styrelsen:

Charlotte Stjerngren Ledamot Ordförande

Christina Rydorff Ledamot

Pernilla Wass-Löf Ledamot

Torkel Segerstedt Ledamot

Patrik Lööf Suppleant

Jacob Werkell Suppleant

Styrelsen har under 2015 avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor




Hans Björck

Valberedning

Eva Lundin och Anne-Kristin Nestius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2014 hölls den 2 juni 2015.

HB  


Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Behovet för underhållsarbeten var under 2015 lågt och relativt få åtgärder genomfördes.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -131 415 kronor (-145 406 kronor för 2014).

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Föreningens lån

Den totala låneskulden är 2 500 000 kronor. Se not 9 för mer för information (t.ex. löptid och ränta).

Föreningens likviditet

Kassa och bank har minskat från 532 526 kronor (2014) till 464 907 kronor (2015) vilket ger ett negativt kassaflöde på 67 619 kronor.

På grund av bytet av ekonomisk förvaltare har förutbetalda hyror och avgifter inte kommit in i samma omfattning 2015 som 2014. Skillnaden är 186 363 kronor vilket drabbat kassaflödet. Justerat för denna post hade föreningens kassaflöde för ordinarie verksamhet uppgått till 118 744 kronor för 2015 (264 760 kronor för 2014).

Föreningen fortsätter med andra ord att stärka kassan och därmed skapa förutsättningar för fortsatta framtida amorteringar.

HB

PM CS
LS Ch

BRF Lönnen 14
Org.nr 716419-4362

4 (11)

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tKr)	806	805	956	956	958
Resultat efter fin poster (tKr)	-131	-145	36	-33	87
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	464	464	552	552	552
Lån per bostadsrättsyta (kr)	1 443	1 443	1 732	1 732	1 732

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -2 601 927
årets förlust -131 415

-2 733 342

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes 148 200
i ny räkning överföres -2 881 542

-2 733 342

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

HB

Handwritten signature

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar	1	803 366	803 366
Övriga intäkter	2	2 441	1 273
		805 807	804 639
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-329 325	-313 197
Driftskostnader	4	-135 446	-161 207
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-54 225	-54 195
Av- och nedskrivningar	6	-354 857	-354 857
		-873 853	-883 456
Rörelseresultat		-68 046	-78 817
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 400	-66 984
		-63 369	-66 589
Resultat efter finansiella poster		-131 415	-145 406
Resultat före skatt		-131 415	-145 406
Årets resultat		-131 415	-145 406

HB

PM CS
15 *Or*

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 7 9 740 448 10 095 305

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 3 781 4 062

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 73 363 7 089

77 144 11 151

Kassa och bank 464 907 532 526

Summa omsättningstillgångar 542 051 543 677

SUMMA TILLGÅNGAR 10 282 499 10 638 982

HB

pm as
15 *de*

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 082 804	3 082 804
Fond för yttre underhåll		1 233 925	1 085 725
Upplåtelseavgift		6 255 909	6 255 909
		10 572 638	10 424 438
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 750 127	-2 456 521
Årets resultat		-131 415	-145 406
		-2 881 542	-2 601 927
Summa eget kapital		7 691 096	7 822 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 445	43 637
Förutbetalda avgifter och hyror		22 617	208 980
Upplupna kostnader		17 341	63 854
Summa kortfristiga skulder		91 403	316 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 282 499	10 638 982
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 836 000	5 836 000
Pantbrev utgör ägarhypotek		1 401 000	1 401 000
		7 237 000	7 237 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga HB



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). 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. Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1
Ombyggnation	6,67

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Noter

Not 1 Årsavgifter

	2015	2014
Avgift	803 366	803 366
	803 366	803 366

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Övr ersättningar och intäkter	220	163
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 221	1 110
	2 441	1 273

Handwritten signatures and initials:
A large signature (possibly "M") is written over the table. To its right are initials "CB" and "WB". Below the signature is a horizontal line with a small mark underneath it.

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-60 745	-52 739
Markytor och trädgård	-17 295	-5 815
El	-16 707	-17 321
Värme	-193 953	-188 534
Funktionskontroll Fjv	0	-4 410
Vatten och avlopp	-17 607	-17 265
Sophämtning	-23 018	-27 113
	-329 325	-313 197

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-34 500	-35 100
Obl besiktningkost OVK, hiss	-1 321	-1 288
Hisservice	-2 820	-15 878
Övriga fastighetskostnader	-13 515	-7 368
Sotning	0	-6 259
Fastighetsförsäkring	-35 562	-48 018
Kabel-tv	-10 312	-10 192
F-skötsel	-22 500	-22 500
Fastighetsskatt	-14 916	-14 604
	-135 446	-161 207

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Porto	0	-294
Revisionsarvoden	-15 000	-15 000
Fastighetsförvaltning	-32 876	-32 876
Bankkostnader	-2 477	-2 215
Föreningavg, avdragsgilla	-3 810	-3 810
Förändr revisorskostnad	-62	0
	-54 225	-54 195

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Avskrivn byggnader	73 137	73 137
Avskrivn ombyggnation	281 720	281 720
	354 857	354 857

Handwritten signature and date:
15/11/15

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - byggnad	7 313 688	7 313 688
Vid årets början - mark	1 186 242	1 186 242
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 499 930	8 499 930
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-877 664	-804 527
Årets avskrivningar	-73 137	-73 137
Utgående avskrivningar enligt plan	-950 801	-877 664
Planenligt restvärde vid årets slut	7 549 129	7 622 266
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 400 000	17 400 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	49 400 000	49 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 400 000	49 400 000
Lokaler	0	0
	49 400 000	49 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början - ombyggnad	4 223 690	4 223 690
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 223 690	4 223 690
Ackumulerade avskrivning enligt plan		
Vid årets början	-1 750 651	-1 468 931
Årets avskrivningar enligt plan	-281 720	-281 720
Utgående avskrivning enligt plan	-2 032 371	-1 750 651
Planenligt restvärde vid årets slut	2 191 319	2 473 039
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader och mark	7 549 129	7 622 266
Värdehöj åtg + inventarie 5 år	2 191 319	2 473 039
	9 740 448	10 095 305

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 082 804	6 255 909	1 085 725	-2 456 521	-145 406
Disp av föreg. års resultat				-145 406	145 406
Förändring under året			148 200	-148 200	-131 415
Summa	3 082 804	6 255 909	1 233 925	-2 750 127	-131 415

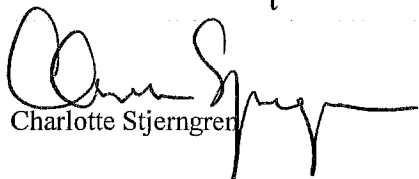
F. M. Escher HB

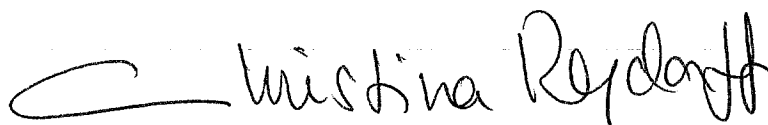
Not 9 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

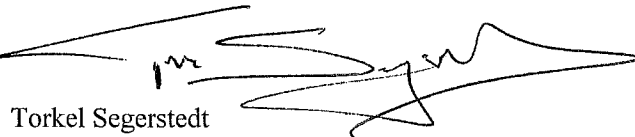
	Ränta	Räntan bunden	Lånebelopp	Lånebelopp
	(%)	t.o.m	2015-12-31	2014-12-31
SEB	2,02	2018-09-28	1 000 000	1 000 000
SEB	2,88	2016-09-28	1 500 000	1 500 000
			2 500 000	2 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
			0	0
Summa långfristig skuld			-2 500 000	-2 500 000
			-2 500 000	-2 500 000

Stockholm den 17/5 2016



Charlotte Stjerngren


Christina Rydorff


Pernilla Wass Löf


Torkel Segerstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2016.


Hans Björck
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lönnen nr 14
Org.nr 716419-4362

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönnen nr 14 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lönnen nr 14 för räkenskapsåret 2015. HB

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19 maj 2016



Hans Björck
Auktoriserad revisor FAR