2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lönnen 10

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lönnen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades den 18 mars 1985. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 18 mars 1985 och nuvarande stadgar registrerades den 10 december 2018 hos Bolagsverket.
Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Anders Johansson	Ordförande
Sven Ödeen	Kassör
Kenneth Bergqvist	Fastighetsansvarig
Maria Stareborn Andersson	Ledamot
Peter Sander	Suppleant
Dennis Söderhåll	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Kenneth Bergqvist, Anders Johansson, Maria Stareborn Andersson och Dennis Söderhåll.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells revisionsbyrå AB
Anna Göterfelt	Ordinarie Intern	

Valberedning
Johan Göterfelt
Christine Platon

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖNNEN 1	1988	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

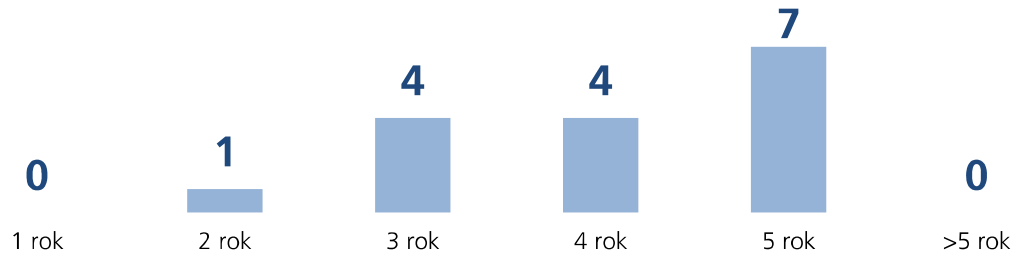
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 559 m², varav 2 414 m² utgör lägenhetsyta och 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	41 m²	2020-12-31
Kontor	47 m²	2020-12-31

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förstärkning av trapphusfönster	2020
Nya källarförråd	2020
Byte av lägenhetsdörrar	2020
Omläggning av plåttak	2020
Renovering av hiss	2020

Planerat underhåll	År
Renovering trapphus	2021
Målning fönster	2022

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

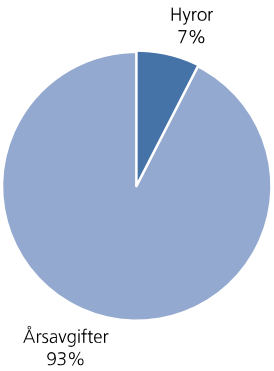
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

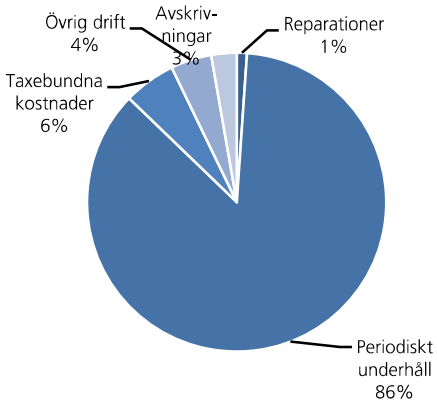
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 503 789**	**2 442 554**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 433 508	1 444 008
Finansiella intäkter	38	116
Minskning kortfristiga fordringar	45 231	0
Ökning av kortfristiga skulder	12 689 393	145 859
	14 168 170	**1 589 983**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 127 711	1 321 882
Finansiella kostnader	76 183	74 847
Ökning av kortfristiga fordringar	0	42 019
Minskning av långfristiga skulder	120 000	90 000
	8 323 894	**1 528 748**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**8 348 065**	**2 503 789**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**5 844 276**	**61 235**

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den största aktiviteten under verksamhetsåret 2020 har varit styrelsens arbete med att låta genomföra ombyggnad av vinden till lägenheter. Råvinden om cirka 440 kvm försåldes i början av verksamhetsåret till entreprenör som under året i stort sett har färdigställt ombyggnationen till fyra lägenheter. Tre av de fyra lägenheterna har sålts under verksamhetsåret.

I slutet av verksamhetsåret har ombyggnationen gått in i en slutfas och i allt väsentligt har entreprenörens ombyggnation så här långt fullföljts enligt plan och till styrelsens belåtenhet. Projektet beräknas i sin helhet vara genomfört och avslutat senare delen av första kvartalet 2021.

Under verksamhetsåret har styrelsen dessutom och i anslutning till ombyggnadsprojektet genomfört större insatser i enlighet med den fastlagda underhållsplanen. De viktigaste av dessa är installation av nya källarförråd, installation av nya brandsäkra lägenhetsdörrar till föreningens samtliga lägenheter, omläggning av tak samt byggnation och renovering av hissar.

Härutöver har det utförts en del smärre och löpande underhållsinsatser. Med försäljningen av råvinden och föreningens utökning av antalet föreningsmedlemmar och lägenheter från 16 till 20 stycken kan styrelsen räkna med att föreningens ekonomi framöver kommer att vara mycket god.

Lazuli Fastigheter AB har inbetalt 12 870 000 kronor till föreningen under 2020. Eftersom slutbetalning erläggs under 2021 har inte beloppet kunnat fördelas på insats och upplåtelseavgift.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	549	549	549	549
Hyror/m² hyresrättsyta	720	720	720	720
Lån/m² bostadsrättsyta	2 662	2 711	2 749	2 798
Elkostnad/m² totalyta	15	14	14	14
Värmekostnad/m² totalyta	138	145	146	147
Vattenkostnad/m² totalyta	11	10	15	15
Kapitalkostnader/m² totalyta	30	29	28	29
Soliditet (%)	0	46	47	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 996	-178	300	19
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 444	1 444	1 444

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m² bostäder och 145 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 061 766	0	0	8 061 766
Upplåtelseavgifter	1 117 724	0	0	1 117 724
Kapitaltillskott	372 002	0	0	372 002
Fond för yttre underhåll	1 425 069	184 347	-242 311	1 483 033
S:a bundet eget kapital	**10 976 561**	**184 347**	**-242 311**	**11 034 525**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 032 315	-184 347	64 058	-4 912 026
Årets resultat	-6 995 997	-6 995 997	178 253	-178 254
S:a ansamlad förlust	**-12 028 312**	**-7 180 344**	**242 311**	**-5 090 279**
S:a eget kapital	**-1 051 752**	**-6 995 997**	**0**	**5 944 245**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 995 997
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 847 968
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 347
summa balanserat resultat	**-12 028 312**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 425 000
att i ny räkning överförs	**-10 603 312**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 433 508	1 444 008
Summa rörelseintäkter		**1 433 508**	**1 444 008**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-7 939 219	-988 303
Övriga externa kostnader	Not 4	-188 491	-333 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-225 649	-225 649
Summa rörelsekostnader		**-8 353 360**	**-1 547 531**
RÖRELSERESULTAT		**-6 919 852**	**-103 523**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 183	-74 847
Summa finansiella poster		**-76 145**	**-74 731**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-6 995 997**	**-178 254**
ÅRETS RESULTAT		**-6 995 997**	**-178 254**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	10 015 247	10 240 896
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 015 247**	**10 240 896**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 500**	**1 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 016 747**	**10 242 396**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	8 354 477	2 516 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	39 076
Summa kortfristiga fordringar		**8 354 477**	**2 555 432**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 544	36 544
Summa kassa och bank		**36 544**	**36 544**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 391 021**	**2 591 976**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 407 768**	**12 834 372**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 179 490	9 179 490
Kapitaltillskott		372 002	372 002
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 425 069	1 483 033
Summa bundet eget kapital		**10 976 561**	**11 034 525**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 032 315	-4 912 026
Årets resultat		-6 995 997	-178 254
Summa fritt eget kapital		**-12 028 312**	**-5 090 279**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 051 752**	**5 944 245**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 490 000	3 610 000
Summa långfristiga skulder		**3 490 000**	**3 610 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 935 000	2 935 000
Leverantörsskulder		22 037	197 029
Övriga skulder		12 870 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	142 482	148 097
Summa kortfristiga skulder		**15 969 519**	**3 280 126**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 407 768**	**12 834 372**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år, 20 år	40 år, 20 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Underhållslånepost	20 år	20 år
Balkonger/terass	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 325 995	1 325 995
Hyror lokaler	104 400	104 400
Hyror garage	2 100	12 600
Hyror förråd	996	996
Öresutjämning	17	17
	1 433 508	**1 444 008**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	1 800	0
Snöröjning/sandning	9 379	9 030
Städning entreprenad	58 804	62 414
Städning enligt beställning	0	7 625
Mattvätt/Hyrmattor	4 671	11 626
Sotning	20 850	0
Hissbesiktning	2 900	2 723
Myndighetstillsyn	5 305	3 300
Sophantering	924	0
Gård	0	257
Serviceavtal	10 893	12 574
Förbrukningsmateriel	769	3 380
	116 295	**112 929**
Reparationer		
Tvättstuga	270	0
Entré/trapphus	13 639	1 395
Lås	2 500	0
VVS	52 234	0
Ventilation	5 375	0
Elinstallationer	0	39 950
Hiss	4 422	7 356
Tak	5 106	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 500	11 250
	90 046	**59 951**
Periodiskt underhåll		
Källare	292 250	0
Entré/trapphus	1 032 750	0
VVS	0	242 311
Hiss	3 150 000	0
Tak	2 691 811	0
	7 166 811	**242 311**
Taxebundna kostnader		
El	39 431	35 521
Värme	352 969	371 954
Vatten	27 858	24 858
Sophämtning/renhållning	47 110	44 023
	467 368	**476 356**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 076	33 979
Självrisk	0	4 500
Kabel-TV	24 269	23 755
	63 345	**62 234**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**35 354**	**34 522**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**7 939 219**	**988 303**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	1 838	613
Juridiska åtgärder	12 500	0
Hyresförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	12 125	11 875
Föreningskostnader	2 156	0
Förvaltningsarvode	57 092	56 226
Administration	580	31 260
Korttidsinventarier	0	7 990
Konsultarvode	97 869	221 375
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
	188 491	**333 579**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	76 017	76 017
Förbättringar	143 382	143 382
Markanläggning	6 250	6 250
	225 649	**225 649**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 410 833	17 410 833
Utgående anskaffningsvärde	**17 410 833**	**17 410 833**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 169 937	-6 944 289
Årets avskrivningar enligt plan	-225 649	-225 649
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 395 586**	**-7 169 937**
Planenligt restvärde vid årets slut	**10 015 247**	**10 240 896**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 226 951	3 226 951
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 823 000	23 823 000
Taxeringsvärde mark	37 626 000	37 626 000
	61 449 000	**61 449 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	60 200 000	60 200 000
Lokaler	1 249 000	1 249 000
	61 449 000	**61 449 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
	1 500	**1 500**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 180	3 180
Skattefordran	39 776	40 608
Klientmedel hos SBC	8 311 521	2 467 245
Fordringar kreditfakturor	0	5 323
	8 354 477	**2 516 356**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	0	39 076
	0	**39 076**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 483 033	1 298 686
Reservering enligt stadgar	184 347	184 347
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-242 311	0
Vid årets slut	**1 425 069**	**1 483 033**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,070 %	2 935 000	2 935 000	2021-05-25
Swedbank	1,240 %	3 490 000	3 610 000	2022-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		**6 425 000**	**6 545 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 935 000	-2 935 000	
		3 490 000	**3 610 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 825 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	7 532 000	7 532 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Ränta	6 846	7 143
Avgifter och hyror	110 423	121 241
Konsultarvode	5 500	0
	142 482	**148 097**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

-

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 23/3 2021

Anders Johansson
Ordförande

Sven Ödeen
Kassör

Kenneth Bergqvist
Fastighetsansvarig

Maria Stareborn Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2021

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Anna Göterfelt
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lönnen 10, org.nr 716419-2978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönnen 10 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Medrevisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Lönnen 10 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 betryggande sätt.

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 överskott eller underskott, 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 överkott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021- 04-08

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Anna Göterfelt
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 325 000	1 325 995	1 325 000
Hyror lokaler	104 000	104 400	104 000
Hyror garage	0	2 100	12 000
Hyror förråd	0	996	0
Öresutjämning	0	17	0
	1 429 000	**1 433 508**	**1 441 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 800	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-9 379	-25 000
Städning entreprenad	-65 000	-58 804	-54 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 000	-4 671	-12 000
Sotning	0	-20 850	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 900	-4 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-5 305	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Sophantering	0	-924	0
Gård	-7 000	0	-8 000
Serviceavtal	-14 000	-10 893	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-769	-1 000
Brandskydd	0	0	-14 000
	-144 000	**-116 295**	**-138 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-43 000	0	-40 000
Tvättstuga	0	-270	0
Entré/trapphus	0	-13 639	0
Lås	0	-2 500	0
VVS	0	-52 234	0
Ventilation	0	-5 375	0
Hiss	0	-4 422	0
Tak	0	-5 106	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 500	0
	-43 000	**-90 046**	**-40 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	-123 750	-100 000
Källare	0	-168 500	0
Entré/trapphus	0	-1 032 750	0
VVS	0	0	-100 000
Hiss	0	-3 150 000	0
Tak	0	-2 691 811	0
	-500 000	**-7 166 811**	**-200 000**
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-39 431	-38 000
Värme	-387 000	-352 969	-390 000
Vatten	-25 000	-27 858	-38 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-47 110	-47 000
	-495 000	**-467 368**	**-513 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-39 076	-34 000
Kabel-TV	-25 000	-24 269	-25 000
	-61 000	**-63 345**	**-59 000**

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-35 354	-34 536
	-35 000	**-35 354**	**-34 536**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	0
Juridiska åtgärder	0	-12 500	0
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 125	-13 000
Föreningskostnader	0	-2 156	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-6 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 092	-58 000
Administration	-12 000	-580	-4 000
Konsultarvode	0	-97 869	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 330	-5 000
	-91 000	**-188 491**	**-88 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-77 000	-76 017	-77 000
Förbättringar	-144 000	-143 382	-144 000
Markanläggning	-7 000	-6 250	-7 000
	-228 000	**-225 649**	**-228 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 597 000**	**-8 353 360**	**-1 300 536**
RÖRELSERESULTAT	**-168 000**	**-6 919 852**	**140 464**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-97 000	-76 183	-97 000
	-97 000	**-76 145**	**-97 000**
RESULTAT	**-265 000**	**-6 995 997**	**43 464**

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se