



# ÅRSREDOVISNING

FÖR

**BRF LÖNNKROGEN**

769613-6816

**Räkenskapsåret**

**2017-01-01 - 2017-12-31**

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

## Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är vanligtvis verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt, förändring i eget kapital och resultatdisposition.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

## Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankbehållning, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

## Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

## Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

## Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som vid gällande regler kan redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

## Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

## Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

## Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

## Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

## Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

## Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

## Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lönnkrogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-09-21.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Ljunghusen 16:64, Vellinge Kommun.  
Föreningens gatuadresser: Lönnkrogsvägen 1A-O och 2A-H, 236 41 Höllviken.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).  
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.  
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>
Karin Andersson	Ordförande	2018
Max Halldén	Ledamot	2018
Kerstin Björklund	Ledamot	2018
Johan Bjelvebo	Ledamot	2018
Annika Lindahl	Ledamot	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.  
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### **Revisor**

Liselott Herrlander

##### **Valberedning**

Gun Petersson.

h

### **Förvaltning**

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Ljunghusen 16:64 har en tomtareal om 5813 kvm.

Marken innehåller med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1986 och ombildning till bostadsrättsförening ägde rum 2006. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1986. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 2 stycken hus med totalt 22 lägenheter. 21 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Till fastigheten hör också 7 stycken garageplatser.

Den totala boytan uppgår till 1,770 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken 2 rum och kök

12 stycken 3 rum och kök

2 stycken 4 rum och kök

3 stycken 5 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

## ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-16. 16 medlemmar var närvarande och 18 lägenheter var representerade.

### **Föreningsaktiviteter under året**

Glöggträffen blev som vanligt av under december månad och var mycket uppskattad.

Det bjöds på glögg, tilltugg och julmusik.

Årets julklapp delades i samband med detta ut som även i år var filter till våra kombinerade köks och ventilationsfläktar.

En vänlig gest samt en påminnelse om att det är viktigt att filtren hålls fräscha för att fläkten och ventilationen i våra hus ska fungera ordentligt.

Hemsidan har kommit igång och kommer framöver att användas som huvudsaklig informationskanal för föreningen.

### **Utfört underhåll**

Vi har under året bytt panel på garagebyggnadens gavel vid soprummet då denna var i sämst skick.

Samtliga garageportar har också blivit utbytta till nya moderna takskjutsportar som är betydligt stabilare och mer motståndskraftiga mot inbrottsförsök.

Plattorna på baksidan av garagets östra sida har lagts om och är nu jämna och fina att gå på.

En arborist har varit och besiktigat samt beskurit de tre stora träden vid parkeringen.

↳

### **Framtida underhåll**

Under nästa år kommer allt utvändigt trä att målas och det virke som är i dåligt skick kommer att bytas ut på våra två bostadshus då detta är högsta prioritet just nu. Framöver kommer samma sak att ske med resten av garagebyggnaden. Ny utvändig belysning kommer att monteras upp på garaget samt utanför tvättstugan. I övrigt sker löpande underhåll enligt aktuell underhållsplan.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 22 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 1 överlåtelse under 2017.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.  
Prisbasbeloppet år 2018 är 45.500 kr (år 2017, 44.800 kr)

### **Årsavgifter**

Ingen avgiftsändring under 2017. Årsavgiften är 633 kr/kvm.  
Årsavgiften höjes med 1% 2018-01-01.

W

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 213	1 214	1 211	1 187	1 184
Årets resultat	250	187	- 322	6	297
Totalt eget kapital	20 936	20 686	20 499	20 821	20 815
Balansomslutning	36 192	36 130	36 149	36 682	36 776
Soliditet, %	58%	57%	57%	57%	57%
Bokfört värde, byggnader och mark	35 150	35 398	35 647	35 895	36 070
Taxeringsv.,byggnader och mark	24 800	24 800	21 600	21 600	21 600
Taxeringsvärde, byggnader	15 000	15 000	14 600	14 600	14 600
Årsavgift, kr/kvm	633	633	633	620	620
Bankskuld	15 140	15 328	15 522	15 695	15 722
Bankskuld, kr/kvm	8 554	8 660	8 769	8 867	8 882
Belåningsgrad, %	61%	62%	72%	73%	73%
Amortering under året	188	194	173	27	27
Räntekostnad, %	1,15%	1,67%	1,75%	2,70%	2,94%
Likvida medel	1 019	708	473	771	695
Likviditet, %	344%	241%	160%	404%	264%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>331</b>	<b>325</b>	<b>333</b>	<b>251</b>	<b>235</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>76</b>	<b>76</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Bankskuld, kr/kvm = bankskuld / kvm bostadsyta

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

h

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 732 617	251 712	514 636	186 805
Disp. enl. stämmobeslut			186 805	-186 805
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond		-151 337	151 337	
Avsättning år 2017 yttre fond		155 000	-155 000	
Årets resultat				250 463
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 732 617</b>	<b>255 375</b>	<b>697 778</b>	<b>250 463</b>

Av medlemsinsatser utgår 19.728.031 kronor insatser och 4.586 kronor upplåtelseavgift. Insatserna utgörs av de 21 lägenheter som är bostadsrätter. Insats lgh 14, som idag är hyresrätt, utgör 896.964 kronor och inbetalas om denna lägenhet upplåts som bostadsrätt.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	701 441
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-155 000
Ianspråktagande av yttre fond, periodiskt underhåll	151 337
Årets resultat	250 463
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>948 241</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Till balanserat resultat överförs</b>	<b>948 241</b>
--	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 212 979	1 213 934
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 212 979</b>	<b>1 213 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-485 635	-466 518
Personalkostnader	6	-56 432	-56 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-248 553	-248 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-790 620</b>	<b>-771 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>422 359</b>	<b>442 202</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 554	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 450	-257 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 896</b>	<b>-255 397</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>250 463</b>	<b>186 805</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>250 463</b>	<b>186 805</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>250 463</b>	<b>186 805</b>

h



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 149 647	35 398 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 149 647</b>	<b>35 398 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 149 647</b>	<b>35 398 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 594	1 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 365	21 772
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 959</b>	<b>22 892</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 018 967	708 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 041 926</b>	<b>731 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 191 573</b>	<b>36 129 571</b>

↳

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 732 617	19 732 617
Fond för yttre underhåll		255 375	251 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 987 992</b>	<b>19 984 329</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		697 778	514 636
Årets resultat		250 463	186 805
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>948 241</b>	<b>701 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 936 233</b>	<b>20 685 770</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 952 480	15 140 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 952 480</b>	<b>15 140 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	187 920	187 920
Leverantörsskulder		9 858	6 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	105 082	109 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>302 860</b>	<b>303 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 191 573</b>	<b>36 129 571</b>

h

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnader skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
Installation bredband, fiber	20 år	linjär

#### Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 55.039 kr.

### Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter från bostadsrätter	1 074 265	1 074 265
Hyra, hyresrätt	76 542	75 785
Hyra garage	31 758	31 890
Vattenavgift	26 400	26 400
Överlåtelse och pantförskrivelser	4 014	2 445
Övriga intäkter	0	3 149
<b>Summa</b>	<b>1 212 979</b>	<b>1 213 934</b>

h

## Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 3	324 459	315 770
Löpande underhåll, spec. not 4	9 839	11 735
Periodiskt underhåll, spec. not 5	151 337	139 013
<b>Summa</b>	<b>485 635</b>	<b>466 518</b>

## Not 3 Drift

	2017	2016
El	33 894	33 399
Vatten och avlopp	92 280	91 889
Avfallshantering	19 447	17 933
Snörenhållning	5 570	0
Avgift samfällighet	6 400	6 400
Fastighetsförsäkring	30 208	29 348
Anticimex försäkring	7 877	9 385
Trädgårdsskötsel enligt avtal	20 320	15 880
Trädgårdsskötsel utöver avtal	8 627	11 313
Kommunal fastighetsavgift, lägenheter	28 930	27 896
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	3 270	4 678
Extern revisor	11 375	11 125
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 300	4 300
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	4 954	3 739
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	37 855	35 096
Administrativa kostnader	9 152	6 202
Övriga kostnader	0	7 187
<b>Summa</b>	<b>324 459</b>	<b>315 770</b>

## Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll, material	1 921	0
Löpande underhåll, bostäder	0	1 819
Löpande underhåll, Tvättstuga	1 864	766
Löpande underhåll ventilation	2 063	4 110
Löpande underhåll, installationer el	3 991	0
Löpande underhåll, fastighet utvändigt, tak	0	5 040
Löpande underhåll, fastighet utvändigt, fönster	0	0
<b>Summa</b>	<b>9 839</b>	<b>11 735</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2017	2016
Planerat underhåll, målning	0	38 800
Planerat underhåll, Installation ventilation	6 588	6 588
Planerat underhåll, uskropp utv. balkonger	0	93 625
Planerat Uh/Rep Garage o p-plats	144 749	0
<b>Summa</b>	<b>151 337</b>	<b>139 013</b>

h

### Not 6 Personalkostnader och arvode

	2017	2016
Styrelsearvode	44 000	44 000
Skattefria bilersättningar	0	229
Sociala avgifter	12 432	12 432
<b>Summa</b>	<b>56 432</b>	<b>56 661</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	248 553	248 553
<b>Summa</b>	<b>248 553</b>	<b>248 553</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	22 876 798	22 876 798
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 876 798</b>	<b>22 876 798</b>
Ingående avskrivningar	-1 247 023	-998 470
Årets avskrivningar	-248 553	-248 553
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 495 576</b>	<b>-1 247 023</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 381 222</b>	<b>21 629 775</b>
Bokfört värde byggnader	21 381 222	21 629 775
Bokfört värde mark	13 768 425	13 768 425
	<b>35 149 647</b>	<b>35 398 200</b>
Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
	<b>24 800 000</b>	<b>24 800 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Ljunghusen 16:64 och 16:69  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1986 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	10 160	15 736
Förutbetald försäkring Anticimex	6 083	0
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	0	4 300
Förutbetald kostnad fornox	1 622	1 736
Övriga förutb kostnader och uppl intäkter	1 500	0
<b>Summa</b>	<b>19 365</b>	<b>21 772</b>

4

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats % 2017-12-31</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SEB	1,09	2019-01-28	5 065 150	157 920
SEB	1,10	2020-11-28	5 575 250	30 000
SEB	1,46	2021-11-28	4 500 000	0
			<b>15 140 400</b>	<b>187 920</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 187.920 kronor (187.920 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 14.200.800 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
 Eventalförpliktelser	 Inga	 Inga

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	1 012	766
Upplupen kostnad el	6 233	6 802
Förutbetalda hyror och avgifter	88 837	91 171
Upplupen kostnad extern revisor	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader	0	1 623
<b>Summa</b>	<b>105 082</b>	<b>109 362</b>

✓

Ljunghusen 2018-03-26



Karin Andersson  
Ordförande



Max Halldén



Kerstin Björklund



Annika Lindahl



Johan Bjelvebo

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönnkrogen, org.nr. 769613-6816

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnkrogen för år 2017.

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 31 december 2017 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

h



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lönnkrogen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2018-04-17



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor