



# ÅRSREDOVISNING 2018

## BRF Lönnkrogen

769613-6816

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

# 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, fastighetsskötsel, 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.

**Innehållsförteckning** **Sida**

---

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Noter                  | 9  |
| Underskrifter          | 14 |

Kontaktuppgift till styrelsen  
[max@hallden.se](mailto:max@hallden.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lönnkrogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-12 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-29.

Styrelsens säte: Skåne Län, Vellinge kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Ljunghusen 16:64, Vellinge kommun.  
Föreningens gatuadress: Lönnkrogsvägen 1A-O, 2A-H, 236 41 Höllviken

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

|                   | <b>Funktion</b> | <b>Vald t.o.m. stämma</b> |
|-------------------|-----------------|---------------------------|
| Karin Andersson   | Ordförande      | 2019                      |
| Kerstin Björklund | Ledamot         | 2019                      |
| Annika Lindahl    | Ledamot         | 2019                      |
| Max Halldén       | Ledamot         | 2019                      |
| Johan Bjelvebo    | Ledamot         | 2019                      |
| Anders Davies     | Suppleant       | 2019                      |

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

#### **Revisor**

Liselotte Herrlander



### **Valberedning**

Gun Peterson

### **Förvaltning**

Akevo AB 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 5 813 kvm. Marken innehas 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.

Fastigheten består av två stycken hus med totalt 22 lägenheter. 21 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är hyresrätter. Till fastigheten hör också 7 stycken garageplatser. Den totala boytan uppgår till 1 770 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

### **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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-16. 17 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Vi har under året arrangerat en gemensam sommarpicknick på gräsmattan ut mot havet som lockade fler besökare än vad vi vågade hoppas. Mycket trevligt och detta ökar motivationen till liknande initiativ framöver. Den traditionsenliga glöggträffen med julklappsutdelning hölls i vanlig ordning den 16 december. Årets julklapp blev även detta år en uppsättning fläktfilter till alla lägenheter.

#### **Underhåll och underhållsplan**

Vi har under det gångna året utfört mycket underhåll på våra fastigheter. Vi har gjort fasadtvätt på allt trä, dåligt virke har bytts ut och sedan målats. Det återstår fortfarande en del av detta arbete framförallt på andra våningen och balkongerna. Detta kommer att fortsätta under 2019.

Våra hängrännor har rensats, plattorna utanför soprummet har lagts om och soprum inklusive soptunnor har blivit tvättade. Nya energisnåla lampor har kommit på plats på garagebyggnaden samt utanför tvättstugan.

Styrboxen till vår TV-mottagare har också reparerats under året och en ny mangel har köpts in till tvättstugan.

I övrigt sker löpande underhåll enligt gällande underhållsplan.

h

### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2018:

| Åtgärd                                    | Utfört år | Kommentar  |
|---|-----------|--|
| Fasadrenovering byte av virke och målning | 2018      | Påbörjats och kommer att fortsätta 2019.         |
| Rensning av hängrännor                    | 2018      | -  |
| Ny mangel                                 | 2018      | Ny mangel till tvättstugan.                      |
| Utebelysning                              | 2018      | Ny utebelysning på garagebyggnad och tvättstuga. |
| Plattor omlagda                           | 2018      | Plattorna utanför soprum omlagda.                |
| Tvätt soprum                              | 2018      | Tvätt av soprum och soptunnor.                   |
| TV-mottagare                              | 2018      | Reparation av styrbox / TV-mottagare.            |

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

| Åtgärd                                    | Planerat år | Kommentar   |
|---|-------------|---|
| Fasadrenovering byte av virke och målning | 2019        | Arbetet som påbörjats 2018 fortsätter.  |
| Låskistor                                 | 2019        | Nya låskistor som automatiskt går i lås monteras i alla Förrådsdörrar för att undvika att de står olåsta. |

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

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.

Under året har det skett 1 st överlåtelser.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att föreningens ekonomi är mycket god men vi kommer fortsatt att höja avgiften något lite varje år för att upprätthålla vår goda ekonomi och för att ha fortsatt goda resurser att utföra nödvändigt underhåll.

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 1 % under 2019.

h

## Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor.</i>    | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta     | 633         | 633         | 633         | 633         | 620         |
| Nettoomsättning                      | 1 212       | 1 213       | 1 214       | 1 211       | 1 187       |
| Årets resultat                       | - 64        | 250         | 187         | - 322       | 6           |
| Totalt eget kapital                  | 20 872      | 20 936      | 20 686      | 20 499      | 20 821      |
| Balansomslutning                     | 35 943      | 36 192      | 36 130      | 36 149      | 36 682      |
| Soliditet, %                         | 58%         | 58%         | 57%         | 57%         | 57%         |
| Bokfört värde, byggnader och mark    | 34 901      | 35 150      | 35 398      | 35 647      | 35 895      |
| Taxeringsv.,byggnader och mark       | 24 800      | 24 800      | 24 800      | 21 600      | 21 600      |
| Taxeringsvärde, byggnader            | 15 000      | 15 000      | 15 000      | 14 600      | 14 600      |
| Låneskuld                            | 14 952      | 15 140      | 15 328      | 15 522      | 15 695      |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta    | 8 447       | 8 554       | 8 660       | 8 769       | 8 867       |
| Belåningsgrad, %                     | 60%         | 61%         | 62%         | 72%         | 73%         |
| Amortering under året                | 188         | 188         | 194         | 173         | 27          |
| Räntekostnad, genomsnitt i %         | 1,20%       | 1,15%       | 1,67%       | 1,75%       | 2,70%       |
| Likvida medel                        | 1 025       | 1 019       | 708         | 473         | 771         |
| <b>Kassaflöde, kr/kvm</b>            | <b>290</b>  | <b>331</b>  | <b>325</b>  | <b>333</b>  | <b>251</b>  |
| <b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b> | <b>88</b>   | <b>88</b>   | <b>88</b>   | <b>88</b>   | <b>76</b>   |

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

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)

## Förändring i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 19 732 617           | 255 375                     | 697 778                | 250 463           | <b>20 936 233</b> |
| Disp. enligt stämmobeslut                        |                      |                             | 250 463                | -250 463          | <b>0</b>          |
| Avsättning till fond för yttre<br>underhåll      |                      | 155 000                     | -155 000               |                   | <b>0</b>          |
| lanspråktagande från fond<br>för yttre underhåll |                      | -328 620                    | 328 620                |                   | <b>-328 620</b>   |
| Årets resultat                                   |                      |                             |                        | -64 229           | <b>-64 229</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>19 732 617</b>    | <b>81 755</b>               | <b>1 121 861</b>       | <b>-64 229</b>    | <b>20 872 004</b> |

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat  | 948 241          |
| Årets avsättning till fond för yttre underhåll                           | -155 000         |
| lanspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | 328 620          |
| Årets förlust  | -64 229          |
| <b>Summa, till stämmans förfogande</b>                                   | <b>1 057 632</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Till balanserat resultat överföres | 1 057 632        |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 057 632</b> |

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

*h*



| <b>Resulträkning</b>                              | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 211 677                         | 1 212 979                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 211 677</b>                  | <b>1 212 979</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                   | 3          | -785 612                          | -485 635                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -4 500                            | 0                                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -58 507                           | -56 432                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -248 553                          | -248 553                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 097 172</b>                 | <b>-790 620</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>114 505</b>                    | <b>422 359</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 579                             | 2 554                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -181 313                          | -174 450                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-178 734</b>                   | <b>-171 896</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-64 229</b>                    | <b>250 463</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-64 229</b>                    | <b>250 463</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-64 229</b>                    | <b>250 463</b>                    |

h

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 34 901 094        | 35 149 647        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>34 901 094</b> | <b>35 149 647</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>34 901 094</b> | <b>35 149 647</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 3 077             | 3 594             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 14 197            | 19 365            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>17 274</b>     | <b>22 959</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 024 855         | 1 018 967         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 024 855</b>  | <b>1 018 967</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 042 129</b>  | <b>1 041 926</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>35 943 223</b> | <b>36 191 573</b> |

h

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 19 732 617        | 19 732 617        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 81 755            | 255 375           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>19 814 372</b> | <b>19 987 992</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 121 861         | 697 778           |
| Årets resultat                               |            | -64 229           | 250 463           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 057 632</b>  | <b>948 241</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>20 872 004</b> | <b>20 936 233</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9,10       | 10 015 250        | 14 952 480        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>10 015 250</b> | <b>14 952 480</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9,10       | 4 937 230         | 187 920           |
| Leverantörsskulder                           |            | 16 862            | 9 858             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 101 877           | 105 082           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 055 969</b>  | <b>302 860</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>35 943 223</b> | <b>36 191 573</b> |

h

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 120 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 1.337 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet 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 kronor.

#### Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2018             | 2017             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift bostadsrätter               | 1 074 263        | 1 074 264        |
| Hyra bostäder hyresrätt               | 77 826           | 76 542           |
| Intäkt överlåtelse- och panthantering | 455              | 4 014            |
| Hysesintäkt garage                    | 32 733           | 31 758           |
| Vattenavgift                          | 26 400           | 26 400           |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 211 677</b> | <b>1 212 978</b> |

h

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Summering per grupp</b>                           |                |                |
| Driftskostnader; se spec. nedan                      | 344 738        | 324 459        |
| Löpande underhåll, se spec. nedan                    | 112 254        | 9 839          |
| Periodiskt underhåll, se spec. nedan                 | 328 620        | 151 337        |
|  | <b>785 612</b> | <b>485 635</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>Specifikation driftskostnader</b>                 |                |                |
| El   | 34 601         | 33 894         |
| Vatten & avlopp                                      | 97 362         | 92 280         |
| Avfallshantering                                     | 20 149         | 19 447         |
| Tvätt av sopkärl                                     | 3 061          | 0              |
| Snörenhållning och halkbekämpning                    | 12 770         | 5 570          |
| Avgift samfällighetsförening                         | 6 400          | 6 400          |
| Fastighetsförsäkring                                 | 32 556         | 30 208         |
| Anticimex försäkring                                 | 6 082          | 7 877          |
| Trädgårdsskötsel enligt avtal                        | 24 108         | 20 320         |
| Trädgårdsskötsel utöver avtal                        | 5 700          | 8 627          |
| Kommunal fastighetsavgift, lägenheter                | 29 414         | 28 930         |
| Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier        | 774            | 3 270          |
| Förbrukningsmaterial filter                          | 6 588          | 0              |
| Föreningsverksamhet, föreningsstämma                 | 3 929          | 4 954          |
| Extern revisor                                       | 11 625         | 11 375         |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal                   | 37 849         | 37 855         |
| Administrativa kostnader                             | 7 470          | 9 152          |
| Medlemskap bostadsrätterna                           | 4 300          | 4 300          |
|  | <b>344 738</b> | <b>324 459</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b> |                |                |
| Löpande underhåll                                    | 815            | 1 921          |
| Uh/Rep gem utr. Tvättstuga                           | 5 174          | 1 864          |
| Uh/Rep Installationer                                | 3 460          | 0              |
| Uh/Rep VA/sanitet                                    | 2 014          | 0              |
| Uh/Rep Installationer ventilation                    | 19 891         | 2 063          |
| Uh/Rep Installationer el                             | 26 057         | 3 991          |
| Uh/Rep Fastighet utvändigt                           | 18 750         | 0              |
| Uh/Rep Utvändigt, dörrar                             | 26 678         | 0              |
| Uh/Rep Markytor, övrigt                              | 9 415          | 0              |
|  | <b>112 254</b> | <b>9 839</b>   |

h

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Uh/Rep Installation ventilation | 0              | 6 588          |
| Uh/Rep Huskropp utv. fasader    | 328 620        | 0              |
| Uh/Rep Garage o p-plats         | 0              | 144 749        |
|                                 | <b>328 620</b> | <b>151 337</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

|               | <b>2018</b>  | <b>2017</b> |
|---------------|--------------|-------------|
| Konsultarvode | 4 500        | 0           |
| <b>Summa</b>  | <b>4 500</b> | <b>0</b>    |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                  | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 45 500        | 44 000        |
| Sociala avgifter | 13 007        | 12 432        |
| <b>Summa</b>     | <b>58 507</b> | <b>56 432</b> |

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                    | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnader, enligt plan | 248 553        | 248 553        |
| <b>Summa</b>                       | <b>248 553</b> | <b>248 553</b> |

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

*h*

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 22 876 798        | 22 876 798        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 876 798</b> | <b>22 876 798</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 495 576        | -1 247 023        |
| Årets avskrivningar                             | -248 553          | -248 553          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 744 129</b> | <b>-1 495 576</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 132 669</b> | <b>21 381 222</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 21 132 669        | 21 381 222        |
| Bokfört värde mark                              | 13 768 425        | 13 768 425        |
|   | <b>34 901 094</b> | <b>35 149 647</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 15 000 000        | 15 000 000        |
| Taxeringsvärden 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 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                  | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring Anticimex | 0             | 6 083         |
| Förutbetald försäkring           | 11 197        | 10 160        |
| Övriga förutbetalda kostnader    | 3 000         | 1 500         |
| Förutbetald kostnad Fortnox      | 0             | 1 623         |
| <b>Summa</b>                     | <b>14 197</b> | <b>19 366</b> |

### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

|                        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 000 000        | 20 000 000        |
|                        | <b>20 000 000</b> | <b>20 000 000</b> |

h

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare | Räntesats<br>2018-12-31 | Datum för<br>slutbetalning | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Nästa års<br>amortering |
|------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| SEB        | 1,09                    | 2019-01-28                 | 4 907 230                | 4 907 230               |
| SEB        | 1,10                    | 2020-11-28                 | 5 545 250                | 30 000                  |
| SEB        | 1,46                    | 2021-11-28                 | 4 500 000                | 0                       |
|            |                         |                            | <b>14 952 480</b>        | <b>4 937 230</b>        |

Långfristig skuld i balansräkningen

10 015 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Kortfristig del av skulden är 4 937 230 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 14.012.880 kronor.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen räntekostnad            | 1 001          | 1 012          |
| Förutbetalda hyror och avgifter  | 85 450         | 88 837         |
| Upplupen kostnad extern revision | 9 000          | 9 000          |
| Upplupen kostnad el              | 6 427          | 6 233          |
| <b>Summa</b>                     | <b>101 878</b> | <b>105 082</b> |

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgifterna höjdes med 1 % 2019-01-01

*h*



Ljunghusen 2019-02-14



Karin Andersson  
Ordförande



Max Hallén



Kerstin Björklund



Annika Lindahl



Johan Bjelvebo

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03



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 2018.

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 2018 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. Risker 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.

## 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 2019-04-03

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor