



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lönner

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rabatten 6	1936	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1936

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 379 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 2584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Soledad Cartagena Romero	Ordförande
Martin Tystrand	Kassör
Slavisa Rankovic	Vice ordförande
Julia Brandt	Styrelseledamot
Sara Höglund	Styrelseledamot

Valberedning

Cajsa Carrén
Elisabet Larsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Elvedin Music Auktoriserad Revisor Revisorsgruppen i Malmö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2023	● Renovering av Miljöhus
2022-2023	● OVK
2022	● Omfogning av fasad Fasad skall tvättas Nya branddörrar till källaren
2021	● Hängrännor skall rensas Avlopp skall spolas
2020	● Grind utbytt till dubbelgrind Staket mot grannförening (Lönng 44). Gunnebomodell Fönster till trapphus har målats om - Om behov finnes Markgaller, underhåll (galvanisering) Grinden till gården har målats om
2019	● Gemensam el, nya mätare och en översyn av den befintliga elen. Nytt upphandlande av våra elavtal. OVK - Ej färdig Energideklaration Grindarna Gemensam el - Stämman godkänt
2017-2018	● Nya entrédörrar
2017	● Led i trapphusen
2016-2017	● OVK - Löpande
2016	● Nya stängare, lås och beslag till grindarna Nya torkskåp samt ombyggnad av torkfunktion

- 2015-2016** ● Värmesystem
- 2015** ● Såga ned stora och farliga träd
Bygga om ljusen i källaren och på vinden till LED
Installera nya vakumventiler på vinden - Löpande översyn
Bygga om och återskapa samt förbättra dräneringsbrunnar så kallade stenkistor med pump för automatisk tömning
- 2014-2015** ● Omfoga delar av fasaden - Löpande
Putsa om måla samt lägga nya golv i tvättstugan
Installera uteplatser med insynsskydd och växter - Löpande översyn
- 2014** ● Riva gammalt badrum och putsa, näta samt kakla. Installera nya badkar, vask och toa.
Ta bort farlig mangel/brännugn och installera ett nytt allrum
Installera nya dräneringsrör,brunnar och nya gångar samt plattor runt hela fastigheten.
Fortsättning på arbetet som inleddes 2012
- 2013-2015** ● Putsa om källaren/måla - Löpande
Putsa och måla trapphus - Löpande
- 2013-2014** ● Putsa om hela grunden samt näta och måla
Ta ut källarfönster och renovera upp dem
- 2012-2013** ● Omfattande markarbete med häckar, grindar nya dräneringsrör, nya plattor runt hela huset med mera - Föreligger tveksamheter kring dräneringsarbetet
Relining
- 2009** ● Takbyte
- 1996** ● El omgjord

Planerade underhåll

- 2024** ● Uppdatering av taksäkerhet
Uppdatering av underhållsplan

Avtal med leverantörer

Bredband, Kabel-TV	Telenor
Elhandel, Elnät, Fjärrvärme	Eon
Elhandel	Fortum
Utemiljö/Vaktmästeri	CR I Malmö AB
Fastighetsförsäkring + bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar Skåne
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Brf Lönner är en mindre förening med en lummig och trevlig innergård som bjuder in till både större och mindre sammankomster, men även plats för egentid. Byggnaden har kvar många tidstypiska detaljer från när huset byggdes 1936. Detta är något vi är stolta över. Vi jobbar för att kunna bevara denna typ av miljö eftersom den bidrar till en stor trevnad, trygghet och tillhörighet för oss som bor här. Vi hoppas att framtida spekulanter också ser värdet i detta och att det fortsätter bjuda in till medlemmarnas engagemang!

För att fortsätta förvalta denna miljö har styrelsen inom sig skapat en trädgårdsgrupp som under 2024 kommer bjuda in medlemmarna till att delta i att göra det fint på vår innergård. Det kommer också finnas möjlighet att odla i samråd med trädgårdsgruppen.

Vi har även under 2024 fräschat upp vårt sällskapsrum/hobbyrum och kommer att fortsätta inreda detta så att det blir mer inbjudande för alla medlemmar att använda. Vi kommer även att se till att det finns ett Wi-Fi så att det går att använda som kontor.

Båda dessa åtgärder är gjorda för att vi i styrelsen tror att det på sikt kan leda till en större gemenskap inom föreningen som också bidrar till ett ännu större engagemang som välkomnas varmt!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% från och med 1 januari 2023.

Beslut om avgiftshöjning med 10% från och med 1 januari 2024 togs 2023.

Förändringar i avtal

Föreningen har gemensam el. Ungefär halva elhandeln (kostnad för förbrukning) har under många år varit via ett anvisningsavtal som varit väldigt dyrt. Avtalet ändrades den 8e september 2023 till ett standardavtal med rörligt pris. Detta har lett till betydligt lägre kostnader i förhållande till tidigare avtal och kommer påverka föreningens och medlemmarnas kostnader positivt under 2024.

Övriga uppgifter

Föreningens underhållsplan är grovt åsidosatt. Det finns stora eftersläpningar i planerade underhållet. Enligt underhållsplanen skulle föreningen per 2023 har investerat flera miljoner kronor. Någon sådan investering i föreningens fastighet har inte skett. Styrelsen avsikt för nästa period är att aktivt arbeta med underhållsplanen för att komma tillrätta med problemet

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 925 687	1 750 267	1 686 473	1 607 337
Resultat efter fin. poster	179 884	24 101	22 169	67 979
Soliditet (%)	64	62	61	62
Yttre fond	3 498 921	2 899 721	2 353 650	1 754 525
Taxeringsvärde	31 528 000	31 528 000	31 528 000	29 529 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 185	1 194	1 202	1 210
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 185	1 194	1 202	1 210
Sparande per kvm totalyta, kr	113	66	90	88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	140	126	77	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	117	116	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	53	32	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	325	296	225	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,61	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 192 486 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	46 869	-	-	46 869
Fond, yttre underhåll	2 899 721	-100 800	700 000	3 498 921
Uppskrivningsfond	5 481 000	-	-	5 481 000
Balanserat resultat	-2 765 324	124 901	-700 000	-3 340 423
Årets resultat	24 101	-24 101	179 884	179 884
Eget kapital	5 686 367	0	179 884	5 866 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 640 423
Årets resultat	179 884
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
Totalt	-3 160 539

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	66 250
Balanseras i ny räkning	-3 094 289

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 925 687	1 750 267
Övriga rörelseintäkter	3	95 552	3 459
Summa rörelseintäkter		2 021 239	1 753 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 504 576	-1 365 548
Övriga externa kostnader	9	-144 346	-162 869
Personalkostnader	10	-68 995	-92 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 428	-46 735
Summa rörelsekostnader		-1 764 345	-1 667 291
RÖRELSERESULTAT		256 894	86 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 394	2 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-88 404	-64 462
Summa finansiella poster		-77 010	-62 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		179 884	24 101
ÅRETS RESULTAT		179 884	24 101

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	8 129 613	8 176 041
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 129 613	8 176 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 129 613	8 176 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 956	35 660
Övriga fordringar	14	1 089 297	910 367
Summa kortfristiga fordringar		1 107 253	946 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 107 253	946 027
SUMMA TILLGÅNGAR		9 236 866	9 122 068

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 869	46 869
Fond för yttre underhåll		3 498 921	2 899 721
Uppskrivningsfond		5 481 000	5 481 000
Summa bundet eget kapital		9 026 790	8 427 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 340 423	-2 765 324
Årets resultat		179 884	24 101
Summa fritt eget kapital		-3 160 539	-2 741 223
SUMMA EGET KAPITAL		5 866 251	5 686 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	964 800	2 872 000
Summa långfristiga skulder		964 800	2 872 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 098 200	212 200
Leverantörsskulder		92 336	105 225
Övriga kortfristiga skulder		190	0
Skatteskulder		12 250	8 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	202 839	237 564
Summa kortfristiga skulder		2 405 815	563 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 236 866	9 122 068

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 894	86 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	46 428	46 735
	303 322	133 170
Erhållen ränta	11 394	2 128
Erlagd ränta	-87 569	-59 844
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 147	75 454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 344	-86 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 721	-145 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 082	-156 190
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-21 200	-21 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-21 200	-21 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	65 882	-177 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	745 821	923 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	811 703	745 821

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lönner har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 484 973	1 338 979
Årsavgifter lokaler	221 436	232 508
El, moms	192 486	159 148
Påminnelseavgift	600	0
Dröjsmålsränta	60	0
Pantsättningsavgift	1 575	11 834
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	16 680	7 849
Öres- och kronutjämning	-1	-51
Summa	1 925 687	1 750 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	90 349	0
Övriga intäkter	500	3 459
Återbäring försäkringsbolag	4 703	0
Summa	95 552	3 459

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	48 074
Fastighetsskötsel gård enl avtal	99 258	52 927
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 850	0
Larm och bevakning	2 088	0
Städning enligt avtal	90 511	85 352
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 375	0
Gårdkostnader	1 000	0
Gemensamma utrymmen	190	1 269
Snöröjning/sandning	4 695	15 788
Serviceavtal	18 294	17 569
Summa	242 260	220 978

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 758	2 749
Dörrar och lås/porttele	16 837	7 359
VVS	44 391	2 363
Värmeanläggning/undercentral	13 695	0
Elinstallationer	1 095	10 938
Summa	87 776	23 409

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	100 800
Sophantering/återvinning	66 250	0
Summa	66 250	100 800

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	360 497	326 798
Uppvärmning	364 281	301 455
Vatten	113 891	136 135
Sophämtning/renhållning	57 873	56 067
Summa	896 542	820 455

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 790	34 567
Bredband	87 173	79 704
Fastighetsskatt	88 785	85 635
Summa	211 748	199 906

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 644	2 004
Juridiska åtgärder	13 413	10 313
Inkassokostnader	3 641	1 024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	19 322
Styrelseomkostnader	0	373
Fritids och trivselkostnader	574	1 076
Föreningskostnader	5 273	33 000
Studieverksamhet	1 250	0
Förvaltningsarvode enl avtal	67 272	64 592
Överlåtelsekostnad	12 867	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	5 299	20 920
Konsultkostnader	0	10 125
Föreningsavgifter	2 000	0
Summa	144 346	162 869

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	72 450
Arbetsgivaravgifter	16 495	19 689
Summa	68 995	92 139

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	88 361	64 462
Övriga räntekostnader	43	0
Summa	88 404	64 462

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 114 061	12 114 061
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 114 061	12 114 061
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 938 020	-3 891 285
Årets avskrivning	-46 428	-46 735
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 984 448	-3 938 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 129 613	8 176 041
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 481 000</i>	<i>5 481 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 893 000	19 893 000
Taxeringsvärde mark	11 635 000	11 635 000
Summa	31 528 000	31 528 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 750	62 750
Utgående anskaffningsvärde	62 750	62 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-62 750	-62 750
Utgående avskrivning	-62 750	-62 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	259 800	116 056
Momsavräkning	17 794	48 490
Klientmedel	0	484 807
Transaktionskonto	185 480	0
Borgo räntekonto	626 223	261 014
Summa	1 089 297	910 367

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-07-30	3,65 %	250 000	250 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,59 %	984 000	1 003 200
Handelsbanken	2024-03-30	2,08 %	1 638 000	1 638 000
Handelsbanken	2024-04-22	5,48 %	191 000	193 000
Summa			3 063 000	3 084 200
Varav kortfristig del			2 098 200	212 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 957 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	8 435	7 600
Uppl kostnad arvoden	45 149	71 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 188	22 434
Förutbet hyror/avgifter	135 067	136 130
Summa	202 839	237 564

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 159 000	3 159 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% gjordes från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Soledad Cartagena Romero
Ordförande

Martin Tystrand
Kassör

Slavisa Rankovic
Vice ordförande

Julia Brandt
Styrelseledamot

Sara Höglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorsgruppen i Malmö AB
Elvedin Music
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 16:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 16:03

DOCUMENT ID:

SJWNQAZAXR

ENVELOPE ID:

rJ-mX0MA7C-SJWNQAZAXR

DOCUMENT NAME:

Brf Lönner, 746000-2590 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Slavisa Rankovic Slaran77@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 16:22 24.05.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/28) IP: 94.191.152.223
2. SOLEDAD CARTAGENA ROMERO brf.lonnen@hotmail.com	Signed Authenticated	25.05.2024 10:52 25.05.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/15) IP: 83.233.244.163
3. JULIA BRANDT juliabrandt1993@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 21:25 27.05.2024 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/10) IP: 85.228.173.135
4. SARA HÖGLUND sarahoglund83@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 19:09 24.05.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/28) IP: 85.228.169.79
5. MARTIN TYSTRAND m.tystrand@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:29 29.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/01) IP: 85.228.173.230
6. Elvedin Music eddie.music@revisorsgruppen.se	Signed Authenticated	29.05.2024 16:33 29.05.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/12) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lönne
Org.nr. 746000-2590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönne för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom



- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Lönne för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Elvedin Music
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 16:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 24.05.2024 16:03

DOCUMENT ID:

SkNXcfcQC

ENVELOPE ID:

SkxXQAM0XR-SkNXcfcQC

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvedin Music	 Signed	29.05.2024 16:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/04/12)
eddie.music@revisorsgruppen.se	Authenticated	29.05.2024 16:33	Low	IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed