



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lönner i Vänersborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lönne i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 716409-7656 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lönne 25	1981-12-28	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar]. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	förråd	146
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 535
22	garageplatser	286
15	p-platser	0
Totalt 95 objekt		3 967

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 11 st 3 rok, 15 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vänersborg Lönne GA:1	G:A		0 / 0	In-och utfartsväg, Lekplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Olof Wessman	Ordförande	2019-05-15
Tage Sören Anderson	Ledamot	2019-05-15
Thorleif Olsson	Ledamot	2022-05-22
Torsten Gunnarsson	Ledamot	2017-01-01
Berit Lisbeth Viola Rylander	Ledamot	2021-06-11
Caroline Odalgård	Ledamot	2021-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thorleif Olsson, Torsten Gunnarsson, Berit Rylander och Caroline Odalgård.

Firman tecknas två i förening av Lars Olof Wessman, Tage Sören Anderson, Thorleif Olsson och Caroline Odalgård.

Revisorer har varit: Gunnel Jende med Frank Thunberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karl-Erik Brodén (sammankallande) och Birgitta Ahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.
Ingen förändring av årsavgiften är registrerad 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomi:

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.
Efter en avsättning till yttre fond med 440 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 0 kr, så blir det ett beräknat resultat med 308 000kr

Nästa låneomsättning är 2026-10-23.

2025 har följande större åtgärder genomförts:

Bidrag för tre hissar 600 000 kronor har utbetalts av Länsstyrelsen.

Översyn av entredörrar, altandörrar och fönster har utförts.

Uppgradering av brandlarm inklusive larmsändare.
Installation av belysta utrymningsvägar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har gjorts under året.
Besiktning av ventilation och hissar har utförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Utbyte av lägenhetsdörrar och altandörrar.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	342	356	388	306	283
Skuldsättning, kr/kvm	3 117	3 169	3 482	3 539	3 595
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 369	3 426	3 482	3 539	3 595
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	179	174	159	145	159
Årsavgifter, kr/kvm	937	919	854	793	736
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	908	893	907	831	769
Nettoomsättning, tkr	3 467	3 397	3 164	2 937	2 720
Resultat efter finansiella poster, tkr	900	704	-255	-810	290
Soliditet, %	37	33	30	31	34

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 199 000	0	0	1 199 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 055 636	0	420 000	3 475 636
S:a bundet eget kapital, kr	4 254 636	0	420 000	4 674 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 368 056	704 351	-420 000	1 652 408
Årets resultat, kr	704 351	-704 351	899 501	899 501
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 072 407	0	479 501	2 551 909
S:a eget kapital, kr	6 327 043	0	899 501	7 226 545

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 420 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 072 408
Årets resultat, kr	899 501
Reservation till underhållsfond, kr	-420 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 551 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 551 909

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 467 202	3 396 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 802	14 160
Summa Rörelseintäkter		3 470 004	3 411 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 800 937	-1 946 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 585	-65 725
Personalkostnader	Not 6	-102 181	-104 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-406 257	-396 339
Summa Rörelsekostnader		-2 362 961	-2 513 381
Rörelseresultat		1 107 043	897 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 217	46 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 759	-239 880
Summa Finansiella poster		-207 542	-193 353
Resultat efter finansiella poster		899 501	704 351
Resultat före skatt		899 501	704 351
Årets resultat		899 501	704 351



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 643 911	13 703 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	400 510	460 587
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 886 375
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 044 421	17 050 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 044 921	17 051 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 127	1 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 288 539	658 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	82 038	80 195
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 376 704	739 884
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 300 000	1 300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 300 000	1 300 000
Summa Omsättningstillgångar		3 676 704	2 039 884
Summa Tillgångar		19 721 624	19 091 061

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 199 000	1 199 000
Fond för yttre underhåll	3 475 636	3 055 636
Summa Bundet eget kapital	4 674 636	4 254 636
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 652 408	1 368 056
Årets resultat	899 501	704 351
Summa Fritt eget kapital	2 551 908	2 072 408
Summa Eget kapital	7 226 544	6 327 044

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 564 83311 909 833
Summa Långfristiga skulder		9 564 83311 909 833
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 345 000200 000
Leverantörsskulder		59 862180 423
Skatteskulder		7 0562 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	99 03362 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	419 296408 229
Summa Kortfristiga skulder		2 930 247854 185
Summa Skulder		12 495 08012 764 018
Summa Eget kapital och skulder		19 721 62419 091 062

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 107 043	897 704
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	406 257	396 339
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	406 257	396 339
Erhållen ränta	28 217	46 527
Erlagd ränta	-236 410	-240 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 305 107	1 100 042
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 718	5 211
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 287	123 700
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-75 005	128 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 230 102	1 228 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	600 000	-2 886 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	600 000	-2 886 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	1 630 102	-1 857 422
Likvida medel vid årets början	1 941 373	3 798 795
Likvida medel vid årets slut	3 571 475	1 941 373



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13582tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 186 348	3 123 888
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	126 000	126 000
	Hyrer garage och parkeringsplatser	81 600	81 600
	Hyrer förbrukningsbaserad	8 861	6 769
	Hyrer övrigt	33 066	33 970
	Övriga primära intäkter	31 327	25 498
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 467 202	3 397 725
	Hyresbortfall	0	-800
	<i>Summa</i>	0	-800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 467 202	3 396 925
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 802	14 160
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 802	14 160
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-452 247	-442 186
	Snö och halk-bekämpning	-9 783	-8 574
	Reparationer	-312 287	-236 658
	Planerat underhåll	0	-258 045
	El	-147 986	-125 927
	Uppvärmning	-413 861	-393 324
	Vatten	-121 890	-144 608
	Sophämtning	-44 542	-47 324
	Fastighetsförsäkring	-47 750	-41 342
	Kabel-TV och bredband	-170 803	-173 071
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 788	-75 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 800 937	-1 946 708

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-60	-51
	Extern revision	-17 375	-14 500
	Konsultkostnader	0	-4 179
	Medlemsavgifter	-24 473	-23 846
	Föreningsverksamhet	-10 175	-7 823
	Övriga förvaltningskostnader	-1 502	-15 326
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 585	-65 725
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 628	-68 520
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-16 131	-20 300
	Sociala avgifter	-11 672	-12 289
	Övriga personalkostnader	-2 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 181	-104 609
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-346 180	-336 262
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-60 077	-60 077
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-406 257	-396 339

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 920 000	17 920 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	776 000	776 000
	Årets investeringar	2 286 375	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-191 095	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 791 280	18 696 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 992 284	-4 656 022
	Årets avskrivningar	-346 180	-336 262
	Återförda avskrivningar utrangeringar	191 095	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 147 369	-4 992 284
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 643 911	13 703 716
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	122 000	128 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	616 000	591 000
	<i>Summa</i>	42 138 000	42 119 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	16 848 000	16 848 000
	Varav i eget förvar	-128 000	-128 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 720 000	16 720 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	600 765	600 765
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	600 765	600 765
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-140 179	-80 102
	Årets avskrivningar	-60 077	-60 077
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-200 255	-140 179
	<i>Utgående redovisat värde</i>	400 510	460 587

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 886 375	0
	Årets investeringar	0	2 886 375
	Omklassificering till byggnad	-2 886 375	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 886 375
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 271 475	641 373
	Övriga fordringar	17 064	16 823
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 288 539	658 196
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 038	80 195
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 038	80 195
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 300 000	1 300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 300 000	1 300 000

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,47%	2028-10-25	4 638 201	0
Swedbank Hypotek AB	2,01%	2026-10-23	2 205 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	2,13%	2032-02-25	2 745 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2027-06-23	2 321 632	120 000
			11 909 833	200 000
Långfristig del			9 564 833	
Nästa års amortering av långfristig skuld			140 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 205 000	
Kortfristig del			2 345 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			2 645 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	38 147	1 729
Inre fond	60 886	60 886
<i>Summa Övriga skulder</i>	99 033	62 615

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	311 289	304 113
Upplupna räntekostnader	25 340	25 991
Övriga upplupna kostnader	82 667	78 125
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	419 296	408 229

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lönner i Vänersborg, org.nr. 716409-7656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lönner i Vänersborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lönne i Vänersborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerat av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Jende
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lönne i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Olof Wessman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:57:18



Berit Lisbeth Viola Rylander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:53:26



Tage Sören Anderson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:26:01



Caroline Odalgård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:14:16



Thorleif Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 16:30:35



Torsten Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:31:47



Gunnel Jende

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:20:14



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:22:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lönne i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnel Jende

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:16:52



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:21:58



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.