

Brf Lönngården

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Lönngården
746000-1733
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lönngården, 746000-1733, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Majlöv	Ordförande	2024
Feroz Razwan	Ledamot	2024
Kristin Grane	Ledamot	2025
Göran Alfred	Ledamot	2025
Maria Björklund	Ledamot	2025 (Avgick 2023-07-05)

Styrelsesuppleanter

Charlotte Hertnäs	Suppleant	2024
Rade Stanic	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Marianne Heyl

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Obelisk 5, 6, 7 och 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 182 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastigheternas adresser är Lönngatan 36-42.

Föreningen upplåter 182 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
146	30	5	1

Total tomtarea:	9 311 kvm
Total bostadsarea:	9 626 kvm
Total lokalarea:	32 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Riksbyggen

Sydantenn

Fortum

E.ON

Örestads Bevakning

Presto

Anitcimex

Klottrets Fiende No 1

Assa Abloy

Bengtssons Tvättmaskinservice

Sydantenn

Teknisk förvaltning samt trädgård

Kabel-TV och Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Bevakning

SBA

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal dörrar

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal kabel-TV och bredband

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 928 547 kr och planerat underhåll för 69 150 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 931 600 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 926 000 kr, detta motsvarar 408 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte fönster mot Lönngatan, Lantmannagatan och Uddeholmsgatan.	2023
Relining bottenplatta	2023
Ledbelysning	2023
Brandlarm på vindar	2023
Planterat syrener utmed Lönngatan	2018
Byte av elcentralerna i källarna	2018
Byte till Troax-förråd	2017
OVK	2015/2016
Relining av stammar	2015/2016
Byte av värmecentral	2013
Byte av ventiler för värme/vatten	2013
Byte av köksfönster	2013
Staket	2008/2009
Lås-/passerssystem	2008/2009
Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av stuprör	2006
Tak	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023, samt extra föreningsstämma 20 juli 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 27 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 18 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 16 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 228 medlemmar.

25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 226 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem

kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	8 419	7 270	7 156	6 591
Resultat efter finansiella poster	-321	-439	490	436
Förändring av underhållsfond	1 862	1 690	1 690	1 654
Resultat efter fondförändringar	-2 111	-2 129	-1 200	1 218
Sparande, kr / kvm	90	49	43	129
Soliditet (%)	6	12	14	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	847	741	728	664
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	98	98	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	803	730	730	663
Driftskostnad, kr / kvm	532	529	505	427
Energikostnad, kr / kvm	260	258	227	198
Ränta, kr / kvm	75	28	22	23
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	200	175	175	175
Lån, kr / kvm	2 717	1 513	1 562	1 713
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	2 717	1 513	1 562	1 713
Räntekänslighet (%)	3	2	2	3
Snittränta (%)	2,77	1,85	1,40	1,35

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	166 400	6 485 119	-3 977 982	-439 499
Disposition enligt föreningsstämma			-439 499	439 499
Avsättning till underhållsfond		1 931 600	-1 931 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 150	69 150	
Årets resultat				-321 230
Vid årets slut	166 400	8 347 569	-6 279 931	-321 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 417 481
Årets resultat före fondförändring	-321 230
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 931 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 150
Summa över/underskott	-6 601 161

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 601 161**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 758 876	7 053 385
Övriga rörelseintäkter	3	659 682	217 089
Summa rörelseintäkter		8 418 558	7 270 474
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-928 547	-667 868
Planerat underhåll	5	-69 150	-
Driftskostnader	6	-5 139 439	-5 113 509
Övriga kostnader	7	-378 806	-421 922
Personalkostnader	8	-400 831	-323 128
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 124 052	-914 728
Summa rörelsekostnader		-8 040 825	-7 441 155
Rörelseresultat		377 733	-170 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 014	1 772
Räntekostnader		-727 977	-270 590
Summa finansiella poster		-698 963	-268 818
Resultat efter finansiella poster		-321 230	-439 499
Resultat före skatt		-321 230	-439 499
Årets resultat		-321 230	-439 499

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	27 166 354	14 683 942
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 253 277	888 346
		<u>28 419 631</u>	<u>15 572 288</u>

Summa anläggningstillgångar		28 419 631	15 572 288
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		-	1 735
Övriga fordringar		105 966	13 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	522 052	392 463
		<u>628 018</u>	<u>407 634</u>

<i>Kassa och bank</i>	13	2 182 999	3 029 324
------------------------------	----	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		2 811 017	3 436 958
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		31 230 648	19 009 246
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 400	166 400
Underhållsfond		8 347 569	6 485 119
		<u>8 513 969</u>	<u>6 651 519</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 279 931	-3 977 982
Årets resultat		-321 230	-439 499
		<u>-6 601 161</u>	<u>-4 417 481</u>
Summa eget kapital		<u>1 912 808</u>	<u>2 234 038</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 925 997	14 613 495
		<u>10 925 997</u>	<u>14 613 495</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	15 312 778	-
Leverantörsskulder		1 252 680	725 532
Skatteskulder		22 988	27 774
Övriga skulder		65 664	64 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 737 733	1 343 895
		<u>18 391 843</u>	<u>2 161 713</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 230 648</u>	<u>19 009 246</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 733	-170 681
Avskrivningar	1 124 052	914 728
	1 501 785	744 047
Erhållen ränta	29 014	1 772
Erlagd ränta	-727 977	-270 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	802 822	475 229
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-220 384	139 190
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	917 352	189 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 499 790	803 698
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 971 395	-52 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 971 395	-52 933
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande av nya lån	18 238 000	4 687 997
Amortering av låneskulder	-6 612 720	-5 160 497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 625 280	-472 500
Årets kassaflöde	-846 325	278 265
Likvida medel vid årets början	3 029 324	2 751 059
Likvida medel vid årets slut	2 182 999	3 029 324

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	7 727 064	7 024 465
Årsavgifter lokaler	31 812	28 920
Summa	7 758 876	7 053 385

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	417 240	104 310
Debiterad fastighetsskatt	2 652	-
Debiterade tillval	300	-
Överlåtelseavgifter	28 046	30 038
Andrahandsuthyrningsavgifter	87 098	66 966
Övriga intäkter	124 346	15 775
Summa	659 682	217 089

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 93 994 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 546	10 297
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 192
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	49 102	144 082
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 988	-
VA & sanitet, installationer	59 622	10 695
Värme, installationer	68 656	22 038
Ventilation, installationer	166 344	-
El, installationer	-	32 908
Tele/TV/porttelefon, installationer	17 340	97 274
Huskropp	1 688	9 375
Markytor	92 168	69 375
Vattenskador	434 246	199 770
Skadedjur	16 486	64 862
Övrigt	3 361	-
Summa	928 547	667 868

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Huskropp, tak	24 375	-
Huskropp, övrigt	44 775	-
Summa	69 150	-



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	291 848	279 108
Teknisk förvaltning	1 180 996	1 189 459
Besiktningkostnader	46 504	284 702
Bevakningskostnader	2 244	-
Snöröjning	99 259	18 750
Serviceavtal	120 748	62 663
Förbrukningsmaterial	21 366	33 611
El	291 740	407 561
Uppvärmning	1 635 807	1 420 521
Vatten och avlopp	582 053	666 597
Avfallshantering	214 603	200 954
Försäkringar	100 536	85 049
Systematiskt brandskyddsarbete	123 812	53 837
Kabel-TV	100 077	147 587
Bredband	152 729	263 110
Kommunikationskostnader	175 117	-
Summa	5 139 439	5 113 509

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 894	-
Kontorsmaterial och trycksaker	579	2 499
Tele och post	12 285	12 070
Förvaltningskostnader	267 836	286 032
Revision	31 750	19 700
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	409	-
Jurist- och advokatkostnader	49 750	43 439
Bankkostnader	2 489	991
IT-tjänster	840	1 412
Övriga externa tjänster	4 375	52 979
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	2 000
Övriga externa kostnader	1 599	800
Summa	378 806	421 922

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	300 000	240 875
Valberedning	5 000	5 000
Summa	305 000	245 875
Sociala avgifter	95 831	77 253
Summa	400 831	323 128

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	879 379	676 353
Markanläggningar	65 559	65 559
Inventarier, maskiner och installationer	179 114	172 816
Summa	1 124 052	914 728

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 729 303	19 729 303
-Mark	3 977 066	3 977 066
-Markanläggningar	2 005 348	2 005 348
	<u>25 711 717</u>	<u>25 711 717</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	13 427 350	-
	<u>13 427 350</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	39 139 067	25 711 717
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 136 937	-9 460 584
-Markanläggningar	-890 838	-825 279
	<u>-11 027 775</u>	<u>-10 285 863</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-879 379	-676 353
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 559	-65 559
	<u>-944 938</u>	<u>-741 912</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-11 972 713	-11 027 775
 Redovisat värde	27 166 354	14 683 942
 <i>Varav</i>		
Byggnader	22 140 337	9 592 366
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	1 048 951	1 114 510
 Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	265 000	265 000
Totalt taxeringsvärde	122 265 000	122 265 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>77 201 000</i>	<i>77 201 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 590 883	1 537 950
	1 590 883	1 537 950
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	544 045	52 933
	544 045	52 933
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 134 928	1 590 883
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-702 537	-529 721
	-702 537	-529 721
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-179 114	-172 816
	-179 114	-172 816
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-881 651	-702 537
 Redovisat värde	1 253 277	888 346

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	522 052	392 463
Summa	522 052	392 463

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 182 999	3 029 324
Summa	2 182 999	3 029 324

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 312 778	6 612 720
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 925 997	8 000 775
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	26 238 775	14 613 495

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	26 238 775	14 613 495
Summa	26 238 775	14 613 495

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea*	4,02 %	2024-02-15	-	7 000 000	-	7 000 000
Nordea	4,62 %	2024-04-25	-	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	4,32 %	2025-11-25	-	6 238 000	-	6 238 000
SEB	1,61 %	Löst	6 482 720	-	-6 482 720	-
Swedbank	3,75 %	2027-08-25	4 687 997	-	-	4 687 997
SEB	0,92 %	2024-09-28	3 442 778	-	-130 000	3 312 778
Summa			14 613 495	18 238 000	-6 612 720	26 238 775

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

* Lånet kapitalbands 2 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,96 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	425 476	328 553
Upplupna räntekostnader	105 931	2 221
Förutbetalda intäkter	705 418	702 637
Upplupna revisionsarvoden	26 000	19 000
Upplupna driftskostnader	474 908	291 484
Summa	1 737 733	1 343 895

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	27 416 310	19 679 810
Summa ställda säkerheter	27 416 310	19 679 810

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Majlöv
Styrelseordförande

Göran Alfred

Kristin Grane

Feroz Razwan

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Brf Lönngården årsredovisning 2023

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 13 2024 10:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

66179E4F9181F

APR 13 2024 10:23AM

Deltagare




Apr 11 2024
10:28AM Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna

Apr 11 2024
10:43AM Martin Majlöv granskade dokumentet:

Apr 11 2024
10:47AM  MARTIN MAJLÖV signerade dokumentet

Apr 11 2024
02:04PM Göran Alfred granskade dokumentet:

Apr 11 2024
02:13PM  GÖRAN ALFRED signerade dokumentet


Apr 12 2024
04:08PM Feroz Razwan granskade dokumentet:

Apr 12 2024
04:09PM  FERUZ BASHIR RAZWAN signerade dokumentet

Apr 11 2024
04:37PM Kristin Grane granskade dokumentet:

Apr 11 2024
04:37PM  KRISTIN GRANE signerade dokumentet

Apr 13 2024
10:21AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 13 2024
10:23AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 13 2024
10:23AM Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönngården org.nr 746000-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönngården 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Brf Lönngården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 trygghande 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
- 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 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 bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Lönngården revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 13 2024 10:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66179F5111234
APR 13 2024 10:23AM

Deltagare

[Empty box for listing participants]

Registrerade händelser

Apr 11 2024 10:29AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Apr 13 2024 10:22AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 13 2024 10:23AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 13 2024 10:23AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

