



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lönnparken

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 19	2009	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1980

Värdeåret är 1980

Föreningen har 20 hyreslägenheter och 84 bostadsrätter om totalt 9 287 kvm. Byggnadernas totalyta är 9288 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Toresson Freding	Ordförande
Linda Olsson	Kassör
Sören Sörensen	Styrelseledamot
Aaron Mach	Styrelseledamot
Peter Niemeyer	Styrelseledamot
Torkel Öhman	Styrelseledamot

Valberedning

Nicolina Valente

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anna Stenberg Revisor Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förbättring av ventilation - För att möta ny standard angående radonvärden
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga
- 2022-2023** ● Målning tvättstugan
- 2022** ● Renovering trapphus höghus - Totalrenovering av trapphus för att höja den allmänna standarden
- 2021** ● Renovering av samtliga uteplatser/entréer
- 2019-2020** ● Målning av husfasader - Fasader mot angränsande gårdar
Byte av samtliga lägenheters termostater - Slutkontroll våren 2020
- 2019** ● Förbättringsmålning trappuppgång
- 2018-2019** ● Inventering värmesystem - inventering färdig åtgärder utfördes 2019

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering hissar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Dalen ga:2, med en andel på 5.2%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar sopsug-anläggning med tillhörande ledningar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån har extra amorterats med 1 Msek under första halvan av 2023.

Avgiftshöjningar i 2 steg, 8% i april och ytterligare 9% i januari 2024 till följd av ökade kostnader vilka till största del drivits på av inflation under 2023.

Övriga uppgifter

Tvättstugan har renoverats med målning samt nya tvättmaskiner under 2023.

Fortsatt arbete gällande ventilationsförbättringar för att uppnå godkänd OVK, samt för att möta krav kring nya lägre halter av radon.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 876 108	6 455 295	6 389 508	6 407 401
Resultat efter fin. poster	-4 632 816	-5 210 313	-6 201 851	-5 356 065
Soliditet (%)	62	63	63	61
Yttre fond	2 220 329	1 981 455	1 401 112	-
Taxeringsvärde	192 000 000	192 000 000	160 000 000	160 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 469	5 650	6 094	6 514
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 414	4 522	4 689	5 012
Sparande per kvm totalyta, kr	10	63	-22	-3
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	73	36	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	149	156	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	42	40	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	264	232	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,58	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

För år 2023 gör BRF Lönnparken ett negativt rörelseresultat. Budgeten för 2023 var avsatt att göra ett minusresultat.

De huvudsakliga orsakerna till det negativa resultatet är utgifter kopplat till reparationer, varav de största posterna är vattenskador och hissar. Utöver detta har föreningen större kostnader än budgeterat för posterna övriga externa tjänster, specifikt konsultkostnader och revisionsarvode.

BRF Lönnparken har för 2023 ett underskott för sparande. BRF Lönnparken förvaltar 20 hyresrätter, vilket är BRF Lönnparkens främsta tillgång. Dessa hyresrätter ämnar verka som inkomskälla i framtiden när de avyttras med vinst, i syfte att säkerställa en god ekonomi för föreningen i framtiden.

För 2024 har åtgärder vidtagits för att vidare stärka BRF Lönnparkens ekonomi där de främsta åtgärderna är en höjning av avgifter och hyror för att kunna finansiera det renoveringsarbete av t.ex. hissar som kommer att behöva göras under 2024. Styrelsen jobbar kontinuerligt med ett kostnadseffektivt arbetssätt och har inför 2024 bl.a. sänkt kostnaderna för försäkringar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	106 805 744	-	-	106 805 744
Upplåtelseavgifter	17 128 468	-	-	17 128 468
Fond, yttre underhåll	1 981 455	238 874	-	2 220 329
Balanserat resultat	-45 766 598	-5 449 187	-	-51 215 785
Årets resultat	-5 210 313	5 210 313	-4 632 816	-4 632 816
Eget kapital	74 938 756	0	-4 632 816	70 305 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-51 215 785
Årets resultat	-4 632 816
Totalt	-55 848 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	-821 566
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	831 846
Balanseras i ny räkning	-55 838 321

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	6 876 108	6 455 295
Övriga rörelseintäkter	3	94 979	17 632
Summa rörelseintäkter		6 971 087	6 472 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 801 770	-6 265 133
Övriga externa kostnader	9	-990 761	-834 678
Personalkostnader	10	-203 511	-204 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 895 803	-3 931 295
Summa rörelsekostnader		-10 891 845	-11 235 697
RÖRELSERESULTAT		-3 920 758	-4 762 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 744	2 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-731 802	-449 790
Summa finansiella poster		-712 058	-447 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 632 816	-5 210 313
ÅRETS RESULTAT		-4 632 816	-5 210 313

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	109 208 360	113 000 147
Maskiner och inventarier	13	292 626	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 500 986	113 000 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 500 986	113 000 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 886	65 450
Övriga fordringar	14	2 909 043	3 959 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	205 413	234 546
Summa kortfristiga fordringar		3 194 342	4 259 956
Kassa och bank			
Kassa och bank		138 047	1 148 323
Summa kassa och bank		138 047	1 148 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 332 390	5 408 279
SUMMA TILLGÅNGAR		112 833 375	118 408 426

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 934 212	123 934 212
Fond för yttre underhåll		2 220 329	1 981 455
Summa bundet eget kapital		126 154 541	125 915 667
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-51 215 785	-45 766 598
Årets resultat		-4 632 816	-5 210 313
Summa ansamlad förlust		-55 848 601	-50 976 911
SUMMA EGET KAPITAL		70 305 940	74 938 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	41 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		41 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	6 000 000
Leverantörsskulder		403 006	492 827
Skatteskulder		14 197	16 319
Övriga kortfristiga skulder		93 464	91 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 016 769	868 731
Summa kortfristiga skulder		1 527 436	7 469 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 833 375	118 408 426

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 920 758	-4 762 770
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 140 107	3 931 295
	219 349	-831 475
Erhållen ränta	19 744	2 247
Erlagd ränta	-656 139	-479 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-417 046	-1 308 930
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 543	-67 006
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 897	160 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-503 486	-1 215 429
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-640 946	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640 946	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 710 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	1 160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 144 432	-55 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 063 193	5 118 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 918 761	5 063 193

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lönnparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, kabel-tv, 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	0,92 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Okänt konto: 1210	8,33 %

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.

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	4 777 941	4 431 301
Hysesintäkter bostäder	2 029 908	1 970 443
Hysesintäkter garage	-339	0
Hysesintäkter p-plats	16 800	0
Bredband	21 912	21 912
Hyses- och avgiftsrabatt	-20 610	0
Gemensamhetslokal	14 700	13 600
Övriga serviceavgifter	8 868	8 856
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	9 324	9 177
Överlåtelseavgift	10 399	0
Vidarefakturerade kostnader	6 731	0
Öres- och kronutjämning	1	6
Summa	6 876 108	6 455 295

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	82 151	0
Övriga intäkter	12 828	1 576
Försäkringsersättning	0	16 056
Summa	94 979	17 632

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	36 641	38 052
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 624	3 738
Fastighetsskötsel gård enl avtal	129 495	103 957
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 615	51 164
Larm och bevakning	24 598	21 127
Städning utöver avtal	1 855	4 505
Hissbesiktning	18 484	12 840
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	91 365	0
Brandskydd	21 185	30 843
Bevakning	0	1 681
Myndighetstillsyn	1 300	62 378
Gårdkostnader	12 112	60 201
Gemensamma utrymmen	8 500	55 310
Sophantering	16 791	0
Snöröjning/sandning	189 494	162 940
Serviceavtal	56 375	23 633
Mattvätt/Hyrmattor	30 590	21 355
Förbrukningsmaterial	9 084	7 113
Summa	654 108	660 836

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	59 849	131 029
Bostadsrättslägenheter	1 950	57 109
Tvättstuga	24 920	23 847
Trapphus/port/entr	27 101	5 956
Sophantering/återvinning	0	4 645
Dörrar och lås/porttele	26 234	1 383
VVS	223 958	12 746
Värmeanläggning/undercentral	0	35 495
Elinstallationer	14 563	7 552
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	33 752
Hissar	275 892	10 449
Tak	45 268	51 074
Fönster	25 563	0
Balkonger/altaner	0	4 731
Mark/gård/utemiljö	0	16 351
Vattenskada	542 609	201 852
Skador/klotter/skadegörelse	4 546	0
Summa	1 272 453	597 971

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	74 635	250 319
Tvättstuga	27 800	0
Entr/trapphus	0	1 550 917
Ventilation	227 998	0
Elinstallationer	0	59 890
Balkonger/altaner	484 950	0
Mark/gård/utemiljö	16 481	0
Summa	831 864	1 861 126

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	305 773	680 758
Uppvärmning	1 506 122	1 381 403
Vatten	494 233	390 794
Grovsopor	58 519	50 119
Summa	2 364 647	2 503 074

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	184 874	180 748
Kabel-TV	32 900	29 705
Bredband	116 267	130 177
Samfällighetsavgifter	179 400	143 520
Fastighetsskatt	165 256	157 976
Summa	678 697	642 126

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 933	1 877
Tele- och datakommunikation	29 573	21 392
Juridiska åtgärder	0	17 406
Inkassokostnader	463	2 632
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	180	916
Förvaltningskostnader	0	25 938
Revisionsarvoden extern revisor	65 000	60 000
Styrelseomkostnader	4 600	4 112
Fritids och trivselkostnader	1 777	10 948
Föreningskostnader	21 708	2 153
Förvaltningsarvode enl avtal	597 670	559 899
Överlåtelsekostnad	10 504	0
Pantsättningskostnad	9 450	0
Korttidsinventarier	3 375	0
Administration	10 938	26 247
Konsultkostnader	222 612	93 179
Bostadsrätterna Sverige	7 980	7 980
Summa	990 761	834 678

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 300	155 677
Arbetsgivaravgifter	46 211	48 914
Summa	203 511	204 591

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	731 514	449 660
Dröjsmålsränta	181	0
Övriga räntekostnader	107	130
Summa	731 802	449 790

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 482 266	154 482 266
Årets inköp	335 600	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 817 866	154 482 266
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 482 119	-37 550 824
Årets avskrivning	-4 127 387	-3 931 295
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 609 506	-41 482 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 208 360	113 000 147
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 415 776</i>	<i>48 415 776</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
Summa	192 000 000	192 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 855 313	1 855 313
Inköp	305 346	0
Utgående anskaffningsvärde	2 160 659	1 855 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 855 313	-1 855 313
Avskrivningar	-12 720	0
Utgående avskrivning	-1 868 033	-1 855 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	292 626	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	128 330	44 162
Klientmedel	0	2 862 861
OBS-konto	0	928
Transaktionskonto	1 712 540	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 052 009
Summa	2 909 043	3 959 960

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	44 850	55 273
Förutbet försäkr premier	151 806	171 073
Förutbet kabel-TV	8 757	8 200
Summa	205 413	234 546

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-11-28	4,58 %	1 000 000	6 000 000
Nordea	2025-05-21	1,07 %	34 000 000	34 000 000
Nordea	2025-07-14	5,60 %	6 000 000	2 000 000
Summa			41 000 000	42 000 000
Varav kortfristig del			0	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	9 392
Uppl kostnad Värme	217 878	205 604
Uppl kostnad Extern revisor	43 000	43 000
Uppl kostn räntor	104 886	29 223
Uppl kostnad arvoden	24 665	23 554
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 750	9 215
Förutbet hyror/avgifter	618 590	548 743
Summa	1 016 769	868 731

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 511 000	70 511 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En hyresrätt uppsagd 202402, kommer att besiktigas inför ev. renovering och försäljning under första halvan av 2024

Underskrifter

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

Stockholm

Aaron Mach
Styrelseledamot

Linda Olsson
Kassör

Marie Toresson Freding
Ordförande

Peter Niemeyer
Styrelseledamot

Sören Sörensen
Styrelseledamot

Torkel Öhman
Styrelseledamot

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

Mazars AB
Anna Stenberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 14:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.04.2024 13:10

DOCUMENT ID:

SkZANBHHIC

ENVELOPE ID:

SJITVHSSIR-SKZANBHHIC

DOCUMENT NAME:

Brf Lönnparken, 769616-9957 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Carl Olof Niemeyer peter@lonnparken.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 13:13 11.04.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/04) IP: 185.106.180.204
2. TORHEL ÖHMAN torkel@lonnparken.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 13:17 11.04.2024 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/29) IP: 46.39.100.26
3. SÖREN SÖRENSEN soren@lonnparken.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 13:24 11.04.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/26) IP: 46.39.100.207
4. Marie Ulrika Toresson Freding marie@lonnparken.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 13:26 11.04.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/12) IP: 46.39.100.32
5. LINDA MARIE OLSSON linda@lonnparken.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 13:34 11.04.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/26) IP: 31.15.55.66
6. AARON MACH aaron@lonnparken.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 14:42 11.04.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/06) IP: 213.115.170.135
7. ANNA STENBERG anna.stenberg@mazars.se	 Signed Authenticated	11.04.2024 14:47 11.04.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/07) IP: 89.253.95.55

* 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 Brf Lönnparken
Org. nr 769616-9957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnparken 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 resultat-räkningen 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 Brf Lönnparken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Lönnparken 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2024 14:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 11.04.2024 13:10

DOCUMENT ID:

S1CNHHBe0

ENVELOPE ID:

ryT4BBBgA-S1CNHHBe0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lönnparken 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA STENBERG	 Signed	11.04.2024 14:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/01/07)
anna.stenberg@mazars.se	Authenticated	11.04.2024 14:50	Low	IP: 89.253.95.55

* 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