

Brf Lönngården

Årsredovisning 2024



Brf Lönngården

Org.nr: 746000-1733

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lönngården, 746000-1733, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Martin Majlöv	2026
Ledamot	Feroz Razwan	2026
Ledamot	Göran Alfred	2025
Ledamot	Kristin Grane	2025
Suppleant	Rade Stanic	2025
Suppleant	Sara Eliasson	2026
Suppleant	Frida Berdén	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Marianne Heyl, sammankallande

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 stad med därpå uppförda byggnader med 182 lägenheter och 1 lokaler. 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
- varav bostadsrättsarea:	9 626	kvm
Total lokalarea:	32	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn
Bredband	Sydantenn
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux Professional
Serviceavtal kabel-tv och bredband	Sydantenn

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 791 230 kr (928 547 kr 2023) och planerat underhåll för 967 754 kr (69 150 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-06-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 348 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 36 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 3 005 000 kr, detta motsvarar 311 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Målning trapphus	2024
Byte fönster mot gator	2023
Relining bottenplatta	2023
Ledbelysning	2023
Brandlarm vindar	2023
Planterat syrener utmed Lönngatan	2018
Byte av elcentralerna i källarna	2018
Byte till Troax-förråd	2017
Relining av stammar	2015/2016
Byte av värmecentral	2013
Byte av ventiler för värme/vatten	2013
Byte av köksfönster	2013
Staket	2008/2009
Lås-/passersystem	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 2024-04-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 15 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 18 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 226 medlemmar.

27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 235 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Kommunikation.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 117	8 419	7 270	7 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 271	- 321	- 439	490
Resultat efter fondförändringar, tkr	-651	-2 111	-2 129	-1 200
Sparande, kr/kvm	115	90	49	43
Soliditet, (%)	2	6	12	14
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	927	847	741	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	97	98	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	887	803	730	730
Driftkostnad, kr/kvm	547	532	529	505
Energikostnad, kr/kvm	271	260	258	227
Ränta, kr/kvm	106	75	28	22
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	36	200	175	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 904	2 717	1 513	1 562
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 904	2 717	1 513	1 562
Räntekänslighet, (%)	3	3	2	2
Snittränta, (%)	3.65	2.77	1.85	1.4

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 skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Vid ingången av 2025 höjdes årsavgifterna med 7 %. Styrelsen utvärderar löpande vilka avgiftsnivåer som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska förpliktelser i framtiden. Styrelsen kommer att justera avgifterna efterhand som det finns behov för det.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	166 400	8 347 569	- 6 279 931	- 321 230
Disposition enligt föreningsstämma			-321 230	321 230
Avsättning till underhållsfond		348 000	-348 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-967 754	967 754	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 270 847
Vid årets slut	166 400	7 727 815	- 5 981 407	- 1 270 847

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 601 161
Årets resultat före fondförändring	- 1 270 847
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 348 000
Anspråktagande av underhållsfond	967 754
Summa över/underskott	- 7 252 254

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 7 252 254
Totalt	- 7 252 254

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	8 534 328	7 758 876
Övriga rörelseintäkter	3	582 597	659 682
Summa rörelseintäkter		9 116 925	8 418 558
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-791 230	-928 547
Planerat underhåll	5	-967 754	-69 150
Driftskostnader	6	-5 283 581	-5 139 439
Övriga kostnader	7	-701 950	-378 806
Personalkostnader	8	-230 642	-400 831
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 412 284	-1 124 052
Summa rörelsekostnader		-9 387 441	-8 040 825
RÖRELSERESULTAT		-270 516	377 733
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		24 755	29 014
Räntekostnader		-1 025 086	-727 977
Summa finansiella poster		-1 000 331	-698 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 270 847	-321 230
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 270 847	-321 230
ÅRETS RESULTAT		-1 270 847	-321 230



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	26 008 013	27 166 354
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	153 056	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 335 842	1 253 277
Summa materiella anläggningstillgångar		27 496 911	28 419 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 496 911	28 419 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		144 052	105 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	643 437	522 052
Kundfordringar		8 410	0
Summa kortfristiga fordringar		795 899	628 018
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 786 659	2 182 999
Summa kassa och bank		2 786 659	2 182 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 582 558	2 811 017
SUMMA TILLGÅNGAR		31 079 469	31 230 648



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 400	166 400
Underhållsfond		7 727 815	8 347 569
Summa bundet eget kapital		7 894 215	8 513 969
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 981 407	-6 279 931
Årets resultat		-1 270 847	-321 230
Summa fritt eget kapital		-7 252 254	-6 601 161
SUMMA EGET KAPITAL		641 961	1 912 808
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	14 740 775	10 925 997
Summa långfristiga skulder		14 740 775	10 925 997
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 740 775	10 925 997
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	13 308 000	15 312 778
Leverantörsskulder		533 714	1 252 680
Skatteskulder		17 886	22 988
Övriga skulder		58 957	65 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 778 176	1 737 733
Summa kortfristiga skulder		15 696 733	18 391 843
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 696 733	18 391 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 079 469	31 230 648



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-270 516	377 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 412 284	1 124 052
Summa	1 141 768	1 501 785
Erhållen ränta	24 755	29 014
Erlagd ränta	-1 025 086	-727 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 437	802 822
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-167 881	-220 384
Minskning av rörelseskulder	-690 332	917 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-716 776	1 499 790
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-489 564	-13 971 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-489 564	-13 971 395
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av nya lån	9 000 000	18 238 000
Amortering av låneskulder	-7 190 000	-6 612 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 810 000	11 625 280
Årets kassaflöde	603 660	-846 325
Likvida medel vid årets början	2 182 999	3 029 324
Likvida medel vid årets slut	2 786 659	2 182 999



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5-15



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter lokaler

Övriga objekt

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
8 499 336	7 727 064
34 992	31 812
0	0
8 534 328	7 758 876

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Debiterad fastighetsskatt

Debiterade tillval

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
90 227	87 098
2 652	2 652
0	300
28 078	28 046
44 400	124 346
417 240	417 240
582 597	659 682

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 34 215 i form av bullerbidrag

Not 4. Reparationer

Huskropp

Reparation markytor

Klottersanering

Skadedjur

Vattenskador

Övrigt

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Ventilation, installationer

Tele/TV/porttelefon, installationer

Totalt reparationer

2024	2023
5 158	1 688
30 914	92 168
2 003	0
19 578	16 486
329 047	434 246
0	3 361
73 335	14 546
84 128	49 102
2 807	4 988
21 129	59 622
189 264	68 656
0	166 344
33 868	17 340
791 230	928 547

Not 5. Planerat underhåll

Huskropp, övrigt

Huskropp, tak

Övrigt, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

Totalt planerat underhåll

2024	2023
0	44 775
0	24 375
900 000	0
67 754	0
967 754	69 150



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	260 798	291 740
Uppvärmning	1 633 739	1 635 807
Vatten och avlopp	722 617	582 053
Avfallshantering	94 814	214 603
Teknisk förvaltning	1 242 254	1 180 996
Serviceavtal	153 757	120 748
Besiktningsskostnader	23 581	46 504
Systematiskt brandskyddsarbete	65 705	123 812
Snöröjning	146 728	99 259
Bevakningskostnader	0	2 244
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 590	0
Kommunikationskostnader	454 973	175 117
Bredband	0	152 729
Kabel-TV	0	100 077
Försäkringar	157 307	100 536
Förbrukningsmaterial	20 408	21 366
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	299 310	291 848
Totalt driftskostnader	5 283 581	5 139 439

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	273 558	267 836
Revision	43 375	31 750
Tele och post	10 489	12 285
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	409
Jurist- och advokatkostnader	95 467	49 750
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	4 894
Kontorsmateriel och trycksaker	750	579
Bankkostnader	3 005	2 489
Stämpelskatt	42 875	0
IT-tjänster	1 589	840
Övriga externa tjänster	228 042	4 375
Övriga externa kostnader	800	1 600
Totalt övriga kostnader	701 950	378 806

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	55 142	95 831
Styrelsearvode	175 500	305 000
Totalt personalkostnader	230 642	400 831

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 092 782	879 379
Markanläggningar	65 559	65 559
Inventarier, maskiner och installationer	253 943	179 114
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 412 284	1 124 052



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	33 156 653	19 729 303
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	2 005 348	2 005 348
Årets anskaffning byggnader	0	13 427 350
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	153 056	0
Utgående anskaffningsvärden	39 292 123	39 139 067
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 016 316	- 10 136 937
Markanläggningar	- 956 397	- 890 838
Årets avskrivning på byggnader	- 1 092 782	- 879 379
Årets avskrivning på markanläggningar	- 65 559	- 65 559
Utgående avskrivningar	-13 131 054	-11 972 713
Utgående redovisat värde	26 161 069	27 166 354
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 047 555	22 140 337
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	983 392	1 048 951
Pågående nyanläggningar	153 056	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	77 201 000	77 201 000
Taxeringsvärde mark	45 064 000	45 064 000
	122 265 000	122 265 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	265 000	265 000
	122 265 000	122 265 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 416 310	27 416 310
Summa:	29 416 310	27 416 310
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 134 928	1 590 883
Årets anskaffningar	336 508	544 045
Utgående anskaffningsvärden	2 471 436	2 134 928
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 881 651	- 702 537
Årets avskrivningar	- 253 943	- 179 114
Utgående avskrivningar	- 1 135 594	- 881 651
Utgående redovisat värde	1 335 842	1 253 277
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	643 437	522 052
Summa	643 437	522 052



Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 786 659	2 182 999
Summa	2 786 659	2 182 999

Not 15. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-13 308 000	-15 312 778
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-14 740 755	-10 925 997
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-28 048 755	-26 238 775

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-11-25	4,32 %	6 178 000	6 238 000
Nordea	2025-04-25	3,43 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2027-09-28	2,52 %	3 182 778	3 312 778
Swedbank	2027-08-25	3,75 %	4 687 997	4 687 997
Nordea	Löst	4,02 %	0	7 000 000
SBAB	2026-01-19	3,96 %	7 000 000	0
Nordea	2025-06-17	3,06 %	2 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			28 048 775	26 238 775
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 308 000	-15 312 778
			14 740 775	10 925 997

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	401 631	425 476
Upplupna räntekostnader	39 095	105 931
Förutbetalda intäkter	840 502	705 418
Upplupna revisionsarvoden	35 000	26 000
Upplupna kostnader	461 948	474 908
Summa	1 778 176	1 737 733



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Majlöv
Ordförande

Feroz Razwan
Ledamot

Göran Alfred
Ledamot

Kristin Grane
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2025 15:42

SENT BY OWNER:
Oskar Ståhl • 04.04.2025 09:59

DOCUMENT ID:
B1Zqv-fpTyx

ENVELOPE ID:
SJecvZzTayx-B1Zqv-fpTyx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Lönngården.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTIN MAJLÖV	 Signed	04.04.2025 10:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/22)
	Authenticated	04.04.2025 10:20	Low	
KRISTIN GRANE	 Signed	04.04.2025 10:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/01/26)
	Authenticated	04.04.2025 10:37	Low	
Hans Göran Mikael Alfred	 Signed	04.04.2025 14:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/10/22)
	Authenticated	04.04.2025 14:17	Low	
FEROZ BASHIR RAZWAN	 Signed	07.04.2025 15:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/03/17)
	Authenticated	07.04.2025 15:15	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	07.04.2025 15:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	07.04.2025 15:18	Low	

* 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 Lönngården org.nr 746000-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönngården för år 2024.

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 2024 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 2024 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2025



Revisionsberättelse Brf Lönngården.pdf

(24054 byte)
SHA-512: bda1d8d1d40455bfd3dbada6c53fe536b05db
6cea65bf206ccb8a27b3107ec40142aef70cb274b4010d
4f2a3587f028aa40a32e06755116e91eeca888e978e8e

Underskrifter

2025-04-07 15:43:11 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Lönngården

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
30d8b50ed8c15e4a3c114c4d5db61d78150238f1f3958440f2bea574380cd83cd778c65beda4cbc291ff7792730c59f11edd8634a6b8fe0f27591e33a782e887



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

