

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Lönner 2
Org nr: 719000-1219



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönne 2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-04-04.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p g a högre driftskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 128 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönne 2 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 21 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Ringvägen 29 B i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	11
3 rum och kök	1
5 rum och kök	1

Total tomtarea	2 318 m ²
Total bostadsarea	1 190 m ²

Årets taxeringsvärde	10 706 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 706 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 tkr och planerat underhåll för 89 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013
Balkongrenovering	2013
Bostäder	2014
Installationer	2014
Bredbandsinstallation	2016
Tvättstuga	2017
Fasadtvätt	2018
Dörrbyte och montage av entrétag	2020
Sanering/bortforsling av oljetank	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Rivning oljebehållare	89

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Boman	Ordförande	2024
Pernilla Wahlinder	Sekreterare	2024
Elin Löfgren	Ledamot	2024
Monica Hjelm	Ledamot	2024
Pernilla Hallberg	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anton Hallberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Norén	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Fredrik Erngren	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Monica Hjelm	2024	
Pernilla Hallberg	2024	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 493 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	907	907	907	905	905
Resultat efter finansiella poster	-9	164	169	93	168
Soliditet %	-9	-8	-12	-15	-16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	746	746	746	744	745
Energikostnad kr/kvm	258	238	228	246	256
Sparande kr/kvm	182	252	257	207	256
Skuldsättning kr/kvm	3 835	4 123	4 170	4 473	4 852
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 835	4 123	4 170	4 473	4 852
Räntekänslighet %	5,1	5,5	5,6	6,0	6,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen har under året genomfört underhåll om 89 tkr vilket har påverkat resultatet negativt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Fritt	
	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 595	-574 286	163 654
Disposition enl. årsstämmobeslut		163 654	-163 654
Årets resultat			-8 670
Vid årets slut	20 595	-410 632	-8 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-410 631
Årets resultat	-8 670
Summa	-419 301

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 419 301**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	906 960	906 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 913	7 639
Summa rörelseintäkter		915 873	914 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-579 394	-439 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 823	-45 557
Personalkostnader	Not 6	-44 369	-40 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 690	-136 690
Summa rörelsekostnader		-811 275	-662 115
Rörelseresultat		104 597	252 484
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 353	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 881	-88 845
Summa finansiella poster		-113 267	-88 830
Resultat efter finansiella poster		-8 670	163 654
Årets resultat		-8 670	163 654

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 735 968	3 872 658
Summa materiella anläggningstillgångar		3 735 968	3 872 658
Summa anläggningstillgångar		3 735 968	3 872 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	0
Övriga fordringar		14 524	14 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 871	16 856
Summa kortfristiga fordringar		23 425	31 119
Kassa och bank			
Kassa och bank		590 184	775 845
Summa kassa och bank		590 184	775 845
Summa omsättningstillgångar		613 609	806 965
Summa tillgångar		4 349 577	4 679 623

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 595	20 595
Summa bundet eget kapital		20 595	20 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-410 631	-574 286
Årets resultat		-8 670	163 654
Summa fritt eget kapital		-419 301	-410 631
Summa eget kapital		-398 706	-390 036
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 520 300	3 043 360
Summa långfristiga skulder		4 520 300	3 043 360
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	43 060	1 863 060
Leverantörsskulder		24 016	33 592
Skatteskulder		11 381	-1 627
Övriga skulder		19 820	23 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	129 706	108 228
Summa kortfristiga skulder		227 983	2 026 299
Summa eget kapital och skulder		4 349 577	4 679 623

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-8 670	163 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	136 690	136 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 020	300 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 694	-4 313
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	21 684	-7 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 398	288 759
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-343 060	-55 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-343 060	-55 780
Årets kassaflöde	-185 662	232 979
Likvidamedel vid årets början	775 845	542 866
Likvidamedel vid årets slut	590 183	775 845

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	5
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	888 060	888 060
Hyror, bostäder	18 900	18 900
Summa nettoomsättning	906 960	906 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	9 195	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	-283	5 479
Summa övriga rörelseintäkter	8 913	7 639

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-88 775	0
Reparationer	0	-6 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 899	-23 442
Försäkringspremier	-34 158	-29 863
Serviceavtal	-5 197	-6 667
Snö- och halkbekämpning	-40 900	-20 898
Drift och förbrukning, övrigt	-8 457	0
Förbrukningsinventarier	-9 084	-1 865
Fordons- och maskinkostnader	-514	-734
Vatten	-60 469	-45 516
Fastighetsel	-65 783	-70 356
Uppvärmning	-181 226	-167 899
Sophantering och återvinning	-21 348	-19 572
Förvaltningsarvode drift	-31 584	-46 179
Summa driftskostnader	-579 394	-439 443

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-42 574	-41 100
Övriga förvaltningskostnader	-962	0
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-2 174
Representation	0	-1 020
Bankkostnader	-1 250	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-50 823	-45 557

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-999
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-10 369	-9 426
Summa personalkostnader	-44 369	-40 425

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-19 291	-19 291
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 540	-12 540
Avskrivningar tillkommande utgifter	-104 859	-104 859
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-136 690	-136 690

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	712 116	712 116
Mark	252 680	252 680
Tillkommande utgifter	4 131 125	4 131 125
Anslutningsavgifter	125 400	125 400
Markinventarier	13 633	13 633
	5 234 954	5 234 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 234 954	5 234 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-231 524	-212 232
Anslutningsavgifter	-87 780	-75 240
Tillkommande utgifter	-1 029 359	-924 500
Markinventarier	-13 633	-13 633
	-1 362 296	-1 225 605
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-19 291	-19 291
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 540	-12 540
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-104 859	-104 859
	-136 690	-136 690
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 498 986	-1 362 295
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 735 968	3 872 658
Varav		
Byggnader	461 301	480 592
Mark	252 680	252 680
Anslutningsavgifter	25 080	37 620
Tillkommande utgifter	2 996 907	3 101 766
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 706 000	10 706 000
Totalt taxeringsvärde	10 706 000	10 706 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 706 000</i>	<i>2 706 000</i>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 563 360	4 906 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 060	-58 060
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 805 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 520 300	3 043 360

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-01-30	1 805 000,00	-1 800 000,00	5 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2023-11-02	0,00	300 000,00	300 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-06-01	605 000,00	0,00	10 000,00	595 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2026-12-30	795 700,00	0,00	8 940,00	786 760,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2027-03-01	905 000,00	0,00	10 000,00	895 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-01-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2029-12-30	795 720,00	0,00	9 120,00	786 600,00
Summa			4 906 420,00	0,00	343 060,00	4 563 360,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 43 060 kr samt villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Föreningen har långfristiga skulder om 2 241 000 kr som villkorsändras senare än 5 år efter balansdagen men beräknas att sättas om då lånefinansieringen är långfristig.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 618	8 726
Upplupna driftskostnader	16 656	0
Upplupna elkostnader	7 648	4 590
Upplupna värmekostnader	26 044	25 044
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 559	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 181	69 868
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 706	108 228

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 036 000	7 036 000

Not 12 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
--

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Olof Boman

Pernilla Wahlinder

Monica Hjelm

Elin Löfgren

Pernilla Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Tomas Norén
Förtroendevald revisor

BRF Lönner 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lönner 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Verification

Transaction 09222115557517593748

Document

Brf Lönner 2 Årsredovisning 2023
Main document
19 pages
*Initiated on 2024-05-15 20:50:17 CEST (+0200) by
Christian Johansson (CJ)
Finalised on 2024-05-22 08:17:04 CEST (+0200)*

Initiator

Christian Johansson (CJ)
Riksbyggen
christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Olof Boman (OB)
olle.bohman@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "HANS OLOF
HENRIK BOMAN"
Signed 2024-05-17 18:20:46 CEST (+0200)*

Pernilla Wahlander (PW)
pernillawahlinder@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA
WAHLINDER"
Signed 2024-05-15 21:00:13 CEST (+0200)*

Monica Hjelm (MH)
monica_hjelm13@yahoo.se



*The name returned by Swedish BankID was "Monica
Elisabet Hjelm"
Signed 2024-05-16 12:22:05 CEST (+0200)*

Elin Löfgren (EL)
elin.lofgren1995@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Elin Anna
Elisabet Löfgren"
Signed 2024-05-16 07:09:23 CEST (+0200)*



Verification

Transaction 09222115557517593748

Pernilla Hallberg (PH)
pernillavrena@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA
HALLBERG"*
Signed 2024-05-21 21:48:29 CEST (+0200)

Tomas Norén (TN)
tomas.k.noren@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "TOMAS
NORÉN"*
Signed 2024-05-22 08:17:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

