



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lönner 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lönne 15	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 32 bostadsrätter om totalt 2 068 kvm och 2 lokaler om 840 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2908 kvm.

Styrelsens sammansättning

Selma Pozder	Ordförande
Beatrice Kühn Jungkvist	Styrelseledamot, Kassör
Carl Ronander	Styrelseledamot
Rebecka Närä	Styrelseledamot
Ulf Trolle	Suppleant
William Nelling	Suppleant

Valberedning

Nina Hertzberg
Gunilla Kuylenstierna

Margareta Rikerth

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Revisorer

Magnus Hamberg	Extern revisor	Parsells Revisionsbyrå AB
----------------	-------------------	---------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2020	●	El-arbete i samband med stambyte Ventilation OVK (Godkänt 2021)
2020-2021	●	Stambyte
2021	●	Byte av undercentral

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning & teknisk förvaltning	Cullborg Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

Följande gemensamhetsutrymmen finns: piskbalkong, tvättstuga, cykelgarage, vindsförråd och trapphus.

Föreningen är i processen att konvertera råvinden till en vindsvåning om 195 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Den 1 mars 2024 tog Stockholm Meeting Selection AB över lokalhyresavtalen från Stoddard Mattor & Object AB och Tye Charlottenberg AB. I lokalen på bottenvåningen bedriver nu Stockholm Meeting Selection AB restaurangverksamhet under namnet "Hantverket på hörnet". Restaurangen har kontrakt fram till och med 2030.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 287 716	2 349 020	2 209 498	1 598 490
Resultat efter fin. poster	-266 997	-1 075 118	-1 411 666	-19 082 857
Soliditet (%)	70	70	71	-
Yttre fond	1 860 944	1 296 499	693 245	693 245
Taxeringsvärde	133 200 000	133 200 000	133 200 000	96 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	446	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,7	36,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 724	15 764	15 819	15 889
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 912	10 939	10 978	11 026
Sparande per kvm totalyta, kr	8	-128	-258	-343
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	27	35	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	164	138	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	32	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	223	198	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	2,46	-	-
Räntekänslighet (%)	19,04	35,36	-	-

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

Föreningen BRF Lönner 15 har avsevärt förbättrat sitt resultat för 2024, främst tack vare lägre driftkostnader. Året markerade en vändpunkt med ett positivt rörelseresultat om cirka 900 tkr. De högre räntekostnaderna har effektivt hanterats genom den fulla effekten av avgiftshöjningen som genomfördes under slutet av 2023.

Med tanke på det förbättrade resultatet 2024, effektiv kostnadshantering och stabila intäkter genom justeringar av avgifterna, förväntas Brf Lönner 15 kunna bibehålla finansiell stabilitet in i 2025. De omfattande renoveringarna, som stambytet, som tidigare belastade ekonomin är nu avklarade. Detta indikerar att föreningen kan visa bibehållen eller förbättrad lönsamhet framöver, förutsatt att nuvarande förvaltningspraxis bibehålls och inga oförutsedda utgifter uppstår.

Föreningen är i processen att sälja sin råvind för konvertering till en lägenhet om 195 kvm. Om projektet realiserats kommer föreningen kunna amortera ungefär en tredjedel av sina lån, vilket skulle minska både skuldsättningen och räntekostnaderna, samt stärka föreningens kassa.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	16 757 075	-	-	16 757 075
Upplåtelseavgifter	7 926 693	-	-	7 926 693
Uppskrivningsfond	88 116 919	-	-	88 116 919
Fond, yttre underhåll	1 296 499	-128 800	693 245	1 860 944
Balanserat resultat	-34 884 277	-946 318	-693 245	-36 523 841
Årets resultat	-1 075 118	1 075 118	-266 997	-266 997
Eget kapital	78 137 790	0	-266 997	77 870 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 830 595
Årets resultat	-266 997
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-693 245
Totalt	-36 790 838
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-213 414
Balanseras i ny räkning	-36 577 423

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 287 716	2 349 020
Övriga rörelseintäkter	3	0	93 819
Summa rörelseintäkter		3 287 716	2 442 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 283 696	-1 675 219
Övriga externa kostnader	9	-325 336	-336 398
Personalkostnader	10	-170 896	-168 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 807	-572 832
Summa rörelsekostnader		-2 352 735	-2 752 948
RÖRELSERESULTAT		934 981	-310 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 303	23 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 235 281	-788 034
Summa finansiella poster		-1 201 978	-765 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-266 997	-1 075 118
ÅRETS RESULTAT		-266 997	-1 075 118

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	109 376 136	109 946 844
Maskiner och inventarier	13	0	2 099
Summa materiella anläggningstillgångar		109 376 136	109 948 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 376 136	109 948 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 095	68 262
Övriga fordringar	14	938 780	602 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 653	0
Summa kortfristiga fordringar		1 024 528	670 593
Kassa och bank			
Kassa och bank		594 132	882 343
Summa kassa och bank		594 132	882 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 618 660	1 552 936
SUMMA TILLGÅNGAR		110 994 796	111 501 879

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 683 768	24 683 768
Uppskrivningsfond		88 116 919	88 116 919
Fond för yttre underhåll		1 860 944	1 296 499
Summa bundet eget kapital		114 661 631	114 097 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 523 841	-34 884 277
Årets resultat		-266 997	-1 075 118
Summa fritt eget kapital		-36 790 838	-35 959 396
SUMMA EGET KAPITAL		77 870 793	78 137 790
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 730 942	31 811 878
Leverantörsskulder		86 446	223 269
Skatteskulder		490 227	486 564
Övriga kortfristiga skulder		66 265	82 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	750 123	760 148
Summa kortfristiga skulder		33 124 003	33 364 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 994 796	111 501 879

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	934 981	-310 109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	572 807	572 832
	1 507 788	262 723
Erhållen ränta	33 303	23 024
Erlagd ränta	-1 194 610	-678 889
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	346 481	-393 141
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 036	193 931
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-199 821	308 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 624	109 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 936	-110 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 936	-110 936
ÅRETS KASSAFLÖDE	-36 312	-1 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 319 219	1 321 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 282 907	1 319 219

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lönne 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 600 740	842 538
Hysesintäkter bostäder	99 540	95 100
Hysesintäkter lokaler	623 500	0
Hysesintäkter lokaler, moms	895 443	1 354 763
Deb. fastighetsskatt	55 200	0
Deb. fastighetsskatt, moms	76 802	115 696
Bredband	57 216	57 216
Hyses- och avgiftsrabatt	-104 165	-145 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-104 165	0
Övriga intäkter	74 640	0
Pantsättningsavgift	0	1 050
Överlåtelseavgift	4 012	6 197
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	8 365	11 602
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	9 860
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	3 287 716	2 349 020

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	16 810
Försäkringsersättning	0	77 009
Summa	0	93 819

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	85 475	89 607
Fastighetsskötsel utöver avtal	123 960	40 642
Städning enligt avtal	40 294	35 332
Hissbesiktning	3 495	2 372
Brandskydd	0	62 916
Myndighetstillsyn	0	-2 255
Gemensamma utrymmen	340	0
Sophantering	0	496
Snöröjning/sandning	6 329	5 331
Serviceavtal	19 510	23 859
Förbrukningsmaterial	10 574	30 285
Summa	289 978	288 586

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 288	0
Bostadsrättslägenheter	1 554	0
Hyseslokaler	1 494	7 984
Tvättstuga	625	0
Trapphus/port/entr	0	3 837
Sophantering/återvinning	0	9 665
Dörrar och lås/porttele	1 092	28 843
VVS	6 797	7 434
Värmeanläggning/undercentral	0	5 976
Ventilation	25 760	2 385
Elinstallationer	0	49 761
Hissar	7 722	29 513
Tak	0	8 220
Fönster	0	12 997
Balkonger/altaner	0	496
Garage/parkering	406	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 462
Summa	48 738	171 571

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	31 077	0
Stambyte	-495 808	0
Sophantering/återvinning	0	92 005
Värmeanläggning	182 337	0
Ventilation	0	36 795
Summa	-282 395	128 800

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	74 218	79 475
Uppvärmning	629 322	477 016
Vatten	132 422	91 784
Sophämtning/renhållning	73 901	65 845
Summa	909 863	714 120

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	57 866
Kabel-TV	5 250	6 774
Bredband	66 472	63 066
Fastighetsskatt	245 790	244 437
Summa	317 512	372 143

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	1 329
Tele- och datakommunikation	7 827	8 778
Juridiska åtgärder	2 734	130 231
Inkassokostnader	9 794	4 093
Revisionsarvoden extern revisor	45 519	69 096
Styrelseomkostnader	1 600	0
Fritids och trivselkostnader	0	4 991
Föreningskostnader	8 742	23 978
Förvaltningsarvode enl avtal	58 420	56 248
Överlåtelsekostnad	4 012	5 353
Pantsättningskostnad	0	1 576
Administration	13 509	2 715
Konsultkostnader	166 924	22 452
Föreningsavgifter	5 519	5 557
Summa	325 336	336 398

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	130 802	119 845
Arbetsgivaravgifter	40 094	48 654
Summa	170 896	168 499

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 236 243	784 078
Dröjsmålsränta	0	3 497
Kostnadsränta skatter och avgifter	-962	459
Summa	1 235 281	788 034

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 195 998	120 195 998
Utgående akkumulerat anskaffningsvärde	120 198 998	120 195 998
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 249 154	-9 678 446
Årets avskrivning	-570 708	-570 708
Utgående akkumulerad avskrivning	-10 819 862	-10 249 154
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	88 116 919	88 161 919
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-	-
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	88 116 919	88 161 919
Utgående restvärde enligt plan	109 376 136	109 946 844
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 600 000</i>	<i>96 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 600 000	36 600 000
Taxeringsvärde mark	96 600 000	96 600 000
Summa	133 200 000	133 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 482	238 482
Utgående anskaffningsvärde	238 482	238 482
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-236 383	-234 259
Avskrivningar	-2 099	-2 124
Utgående avskrivning	-238 482	-236 383
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 099

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	250 005	105 155
Momsavräkning	0	59 241
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 059
Transaktionskonto	376 245	344 507
Borgo räntekonto	312 530	92 369
Summa	938 780	602 331

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 932	0
Förutbet försäkr premier	60 721	0
Summa	62 653	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-04	4,03 %	7 850 942	7 931 878
Handelsbanken	2025-01-30	4,03 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,85 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,03 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,58 %	5 880 000	5 880 000
Summa			31 730 942	31 811 878
Varav kortfristig del			31 730 942	31 811 878

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 326 262 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	756	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 097	0
Uppl kostn el	6 142	0
Uppl kostnad Värme	79 421	0
Uppl kostn räntor	202 912	162 241
Uppl kostn vatten	19 370	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 356	0
Uppl kostnad arvoden	127 607	116 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 094	37 655
Förutbet hyror/avgifter	264 368	443 602
Summa	750 123	760 148

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 100 000	32 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Beatrice Kühn Jungkvist
Styrelseledamot, Kassör

Carl Ronander
Styrelseledamot

Rebecka Närä
Styrelseledamot

Selma Pozder
Ordförande

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

Parsells Revisionsbyrå AB
Magnus Hamberg
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 13:27

DOCUMENT ID:

S1EjE2mfeel

ENVELOPE ID:

BJo42Qzgex-S1EjE2mfeel

DOCUMENT NAME:

Brf Lönner 15, 769601-7263 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL RONANDER carl.ronander@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:59 02.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Rebecka Carolina Närrä rebeckanara@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 15:07 02.05.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.119.148
3. Selma Pozder selmapozder@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:25 06.05.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.119.142
4. BEATRICE VICTORIA KÜHN JUNGK VIST beatrice.kuhn.jungkqvist@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 21:43 06.05.2025 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.227.104
5. MAGNUS HAMBERG magnus@parsells.se	Signed Authenticated	07.05.2025 10:38 07.05.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

* 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 Bostadsrättsföreningen Lönner 15

Org.nr 769601-7263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lönner 15 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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

PARSELLS REVISIONSBYRÅ AB

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 Bostadsrättsföreningen Lönne 15 för räkenskapsåret 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, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 13:27

DOCUMENT ID:

B1ZoV2Qfggl

ENVELOPE ID:

SkeoNhmzlgg-B1ZoV2Qfggl

DOCUMENT NAME:

2412 Bostadsrättsföreningen Lönner 15 Revisionsberättelse 2401

01-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAMBERG	 Signed	07.05.2025 10:37	eID	Swedish BankID
magnus@parsells.se	Authenticated	07.05.2025 10:36	Low	IP: 83.241.153.211

* 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