

Årsredovisning för
BRF Lönner
714400-1125

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönne, 714400-1125, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 26 nov. 1958. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lönne 3 i Norrtälje Kommun, marken innehas med äganderätt. Brf Lönne är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten uppfördes under perioden 1958-1960 och omfattar 140 bostadslägenheter. Totalt omfattar bostadsytan 8.503 kvm och lokaler 554 kvm i fem flerbostadshus.

Föreningen innehar ej en del av någon samfällighet.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande hyresgäster:

Pathida Friskvård, Caroline K Hair, Servicegrottan AB, Malmlof Tapetserarverkstad och Designfabriken Norrtälje AB.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Från 2025-05-01 svarar VIND Redovisning AB för föreningens ekonomiska förvaltning.

SWEAX svarar för fastighetens skötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 176 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen, var vid årets slut upplåtna/uthyrda.

Under året har 8 överlåtelser skett.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Bengt Karlsson	ordförande
Anders Norling	vice ordförande
Tomas Jonsson	
Elisabeth Back	
Ulf Eriksson	

Suppleanter

Andreas Rockstroh
Moa Bodin

Revisor

Alexandra Lindqvist
Karin Hammarberg suppleant

Valberedning

Mariann Lindh, sammankallande
Tobias Andersson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Långivare	Belopp	Räntesats	Amortering/år	Villkorsändringsdag
Handelsbanken 611996	3 939 765	3,78%	60 000	2026-03-30
Handelsbanken 742263	6 850 000	2,99%	200 000	2028-01-30
Handelsbanken 771745	5 200 000	3,02%	0	2030-06-01
Handelsbanken 806673	4 150 000	3,29%	0	2029-12-01
Handelsbanken 806674	4 150 000	2,94%	0	2027-12-01
Nordea 3975 83 73528	7 060 075	4,72%	120 000	2026-10-21
	31 349 840		380 000	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK har genomförts av Friska Fläktar.

Plåtslagaren GH Johansson AB har påbörjat arbetet med att byta samtliga tak.

Årsavgiften har höjts med 8%.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Vi har också en kollektivt tecknad bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Det betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas separat av medlem.

Mer finns att läsa på vår hemsida

<http://www.lonner.bostadsratterna.se/>

Inre reparationsfond har under året utnyttjats av 1 medlem till en kostnad av 2 124 kronor.

Styrelsen framför samtidigt - med avlämnandet av förvaltningsberättelsen för år 2025 - sitt tack för medlemmarnas visade förtroende under det gångna året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr			
	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	7 818 929	7 225 791	5 933 651	5 476 956
Resultat efter finansiella poster	640 288	123 637	-110 291	357 769
Balansomslutning	39 047 916	24 036 050	24 515 452	24 873 640
Soliditet %	13	19	18	18
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	842	766	621	-
Skuldsättning per kvm	3 461	2 013	2 055	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	3 687	2 144	2 189	-
Sparande per kvm	163	132	99	-
Räntekänslighet	4	3	4	-
Energikostnad per kvm	346	330	273	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	91	89	86	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023. Vid beräkning av nyckeltalen ingår utdebiterad el, värme och bredband i begreppet "årsavgift"

Not 1 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Totala tillgångar

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	677 900	3 456 860	383 329
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		220 000	-220 000
Årets resultat			640 288
Vid årets slut	677 900	3 676 860	803 617

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 803 617, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	583 617
Summa	803 617

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	3	7 818 929	7 225 791
Övriga rörelseintäkter	4	48 044	61 935
		<u>7 866 973</u>	<u>7 287 726</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-4 618 585	-5 114 921
Övriga externa kostnader	6	-511 055	-480 332
Personalkostnader	8	-347 422	-353 905
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-674 520	-675 468
Övriga rörelsekostnader		-331 437	-
		<u>1 383 954</u>	<u>663 100</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 892	37 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-787 558	-576 895
		<u>640 288</u>	<u>123 637</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>640 288</u>	<u>123 637</u>
Resultat före skatt			
		<u>640 288</u>	<u>123 637</u>
Årets resultat		<u>640 288</u>	<u>123 637</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	25 620 980	21 363 610
Inventarier, verktyg och installationer	12	153 402	175 899
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 922 172	-
		<u>28 696 554</u>	<u>21 539 509</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 696 554</u>	<u>21 539 509</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 864	4 475
Övriga fordringar		28 991	20 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 154	130
		<u>37 009</u>	<u>24 650</u>
Kassa och bank		<u>10 314 353</u>	<u>2 471 891</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 351 362</u>	<u>2 496 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 047 916</u>	<u>24 036 050</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		677 900	677 900
Medlemsinsatser		3 676 860	3 456 860
Fond för yttre underhåll		4 354 760	4 134 760
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		163 329	259 692
Årets resultat		640 288	123 637
		803 617	383 329
Summa eget kapital		5 158 377	4 518 089
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	20 150 000	10 999 840
		20 150 000	10 999 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 199 840	7 230 000
Leverantörsskulder		1 450 323	163 711
Skatteskulder		27 766	12 236
Övriga kortfristiga skulder		319 985	309 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	741 625	802 179
		13 739 539	8 518 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 047 916	24 036 050

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		640 288	123 637
Resultat efter finansiella poster		674 520	675 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 314 808	799 105
Betald skatt		15 530	-6 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 330 338	792 387
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 358	23 997
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 236 047	-216 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 554 027	600 064
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 163 002	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		331 437	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 831 565	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 500 000	
Amortering av lån		-380 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 120 000	-380 000
Årets kassaflöde		7 842 462	220 064
Likvida medel vid årets början		2 471 891	2 251 827
Likvida medel vid årets slut		10 314 353	2 471 891

Noter

Not 2 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån 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.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	30-70 år
Markanläggning	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 70 år
- Stam 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt, golv, väggar, tak 30-50 år

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 268 693	4 878 211
Hysesintäkter lokaler	365 500	352 763
Årsavgifter p platser	197 352	177 730
Årsavgifter garage	33 000	30 000
Utdebiterade elkostnader	381 379	281 174
Utdebiterad uppvärmning	1 371 823	1 305 043
Bredband	159 600	159 030
Debitering förråd	41 582	41 840
Summa	7 818 929	7 225 791

I årsavgiften för bostäder ingår varm-och kallvatten, 2 källarförråd och 19 TV-kanaler.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Andrahandsuthyrning	24 990	27 290
Pant- och överlåtelseavgifter	18 661	22 261
Fakturerad snöröjning	4 000	11 500
Övriga rörelseintäkter	393	884
Summa	48 044	61 935

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vatten	1 183 861	1 184 646
Elkostnad	461 000	383 832
Värme	1 389 292	1 323 031
Underhåll enligt plan	160 517	393 831
Löpande underhåll	149 459	530 157
Renhållning	198 608	174 620
Fastighetsförsäkring	202 219	192 589
Fastighetsskötsel	513 363	582 128
Fastighetsskatt	268 490	252 960
Övriga fastighetskostnader	91 776	97 127
Summa	4 618 585	5 114 921

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Administrationskostnader	136 570	125 315
Kabel TV	169 693	175 505
Internet Banhof	171 014	159 800
Bankkostnad	5 976	6 001
Övriga kostnader	13 108	442
Revision	14 694	13 270
Summa	511 055	480 333

Not 7 Utdebiterade elkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Avläst el att återbetala	17 703	111 116
	<u>17 703</u>	<u>111 116</u>

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar	126 615	138 756
Styrelsearvode	147 999	148 000
Sociala kostnader	72 808	67 148
Summa	347 422	353 904

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	787 558	576 895
Summa	787 558	576 895

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 148 449	25 148 449
-Rörelseförvärv	5 240 830	
-Avyttringar och utrangeringar	-441 926	
Vid årets slut	<u>29 947 353</u>	<u>25 148 449</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 784 839	-3 131 868
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110 489	
-Årets avskrivning	-652 023	-652 971
Vid årets slut	<u>-4 326 373</u>	<u>-3 784 839</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 620 980	21 363 610

Fastighetens taxeringsvärde, Lönne 3

Byggnad	88 914 000	84 624 000
Mark	29 799 000	31 852 000
	<u>118 713 000</u>	<u>116 476 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående takbyten	2 922 172	
Redovisat värde vid årets slut	2 922 172	

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	224 973	224 973
	<u>224 973</u>	<u>224 973</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-49 074	-26 577
-Årets avskrivning	-22 497	-22 497
	<u>-71 571</u>	<u>-49 074</u>
Redovisat värde vid årets slut	153 402	175 899

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	11 199 840	7 230 000
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	20 150 000	10 999 840
	<u>31 349 840</u>	<u>18 229 840</u>

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

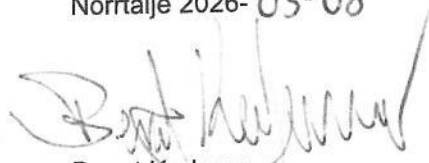
Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

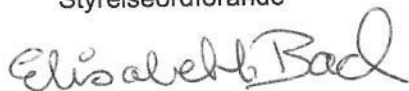
	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 934 000	20 080 000
Summa ställda säkerheter	31 934 000	20 080 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-01.
Norrtälje 2026-03-08



Bengt Karlsson
Styrelseordförande



Elisabeth Back



Anders Norling

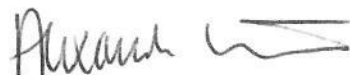


Tomas Jonsson



Ulf Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-10



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor