

Årsredovisning för
BRF Lönner
714400-1125

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönner, 714400-1125, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidbegränsning. 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 Lönner 3 i Norrtälje Kommun.

Fastigheten uppfördes under perioden 1958-1960 och omfattar 140 bostadslägenheter. Totalt omfattar bostadsytan 8.502 kvm och lokaler 554 kvm i fem flerbostadshus.

Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande hyresgäster:

Pathida Friskvård, Norrtälje Hälsocenter, Baroque Norrtälje AB, GeoDeal AB och Högbergs Tapetseri.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Från 2006-01-01 sköts hyresavvisering av Ekonomiservice AB, Norrtälje.

SWEAX svarar för fastighetens skötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 174 medlemmar.

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

Under året har 13 st överlåtelser skett.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Elisabeth Lewerentz, ordförande

Bengt Karlsson, vice ordförande

Elisabeth Back

Gunilla Hellström

Dan Bengtsson

Revisor

Alexandra Lindqvist

Karin Hammarberg suppleant

Valberedning

Ann-Lis Rousu

Hans Pettersson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Låne- belopp	Amor- tering
Handelsbanken 421836	1,25%	2023-03-30	4 179 765	60 000
Handelsbanken 407850	1,15%	2025-01-30	7 650 000	200 000
Nordea 8243810	0,82%	2023-10-18	7 540 075	120 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2021 har följande stora entreprenad genomförts.

Byte av stamventiler i värmesystemet, Vegagatan 5 och Bältartorpsgatan 8.

Installerat 4 laddplatser för elbilar. 8 nya parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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

Mer finns att läsa på vår hemsida
<http://www.lonnen.bostadsratterna.se/>

Inre reparationsfond har under året utnyttjats av 5 st medlemmar till en kostnad av 16.271 kronor.

Styrelsen framför samtidigt - med avlämnandet av förvaltningsberättelsen för år 2021 - sitt tack för medlemmarnas visade förtroende under det gångna året.

Under verksamhetsåret 2022 planeras följande:

Byte av stamventiler i värmesystemet, Gransättersgatan 2 och 4, Vegagatan 7

Reparation och målning av husens grundmurar.

Reparation av fönsterbleck.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	5 356 760	5 260 191	4 976 941	4 975 167	4 805 922
Resultat efter finansiella kostnader	465 745	24 345	629 602	599 399	5 198
Rörelsemarginal %	13	5	16	16	4
Balansomslutning	24 554 051	24 406 901	16 916 871	17 464 660	18 129 094
Avkastning på sysselsatt kapital %	3	1	5	5	1
Avkastning på eget kapital %	11	1	16	18	0
Soliditet %	17	15	23	19	17

Definitioner: se not 13

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond övr bundna fonder
Bundet eget kapital			
Ingående balans	677 900	2 576 860	-
Justerad ingående balans	677 900	2 576 860	-
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		220 000	
Summa		220 000	
Vid årets utgång	677 900	2 796 860	-
	Överkurs-fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans	-	-	426 469
Justerad ingående balans	-	-	426 469
Årets resultat			465 745
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Summa			465 745
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll			-220 000
Summa			-220 000
Vid årets utgång	-	-	672 214

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 672 214, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	452 214
Summa	672 214

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 356 760	5 260 191
Övriga rörelseintäkter	3	100 896	47 132
		<u>5 457 656</u>	<u>5 307 323</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 372 347	-3 721 456
Övriga externa kostnader	5	-361 685	-429 063
Personalkostnader	6	-424 514	-450 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-608 684	-453 193
Rörelseresultat		<u>690 426</u>	<u>252 866</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-224 681	-228 521
Resultat efter finansiella poster		<u>465 745</u>	<u>24 345</u>
Resultat före skatt		<u>465 745</u>	<u>24 345</u>
Årets resultat		<u>465 745</u>	<u>24 345</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 501 852	21 873 789
Inventarier, verktyg och installationer	9	48 960	-
		<u>22 550 812</u>	<u>21 873 789</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 550 812</u>	<u>21 873 789</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 689	-
Övriga fordringar		5 294	360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 969	130 284
		<u>154 952</u>	<u>130 644</u>
Kassa och bank		1 848 287	2 402 468
Summa omsättningstillgångar		<u>2 003 239</u>	<u>2 533 112</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 554 051</u>	<u>24 406 901</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		677 900	677 900
Fond för yttre underhåll		2 796 860	2 576 860
		<u>3 474 760</u>	<u>3 254 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		206 469	402 124
Årets resultat		465 745	24 345
		<u>672 214</u>	<u>426 469</u>
Summa eget kapital		<u>4 146 974</u>	<u>3 681 229</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 989 840	11 829 765
		<u>18 989 840</u>	<u>11 829 765</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		380 000	7 920 075
Leverantörsskulder		129 642	81 853
Skatteskulder		18 547	16 580
Övriga kortfristiga skulder		343 085	363 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		545 963	514 093
		<u>1 417 237</u>	<u>8 895 907</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 554 051</u>	<u>24 406 901</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 523 664	4 514 790
Hysesintäkter lokaler	301 857	300 474
Årsavgifter p platser	165 420	151 380
Årsavgifter garage	15 600	15 600
Utdebiterade elkostnader	384 392	309 042
Avgår: Moms på eldebitering	-76 878	-72 317
Debitering förråd	42 705	41 222
Summa	5 356 760	5 260 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Andrahandsuthrning	31 369	36 249
Påminnelse/överlåtelseavgifter	32 549	10 883
Återbetalning Fora	29 978	-
Fakturerad snöröjning	7 000	-
Summa	100 896	47 132

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten	823 467	791 762
Elkostnad	93 218	121 321
Elkostnad boende/lokaler	304 535	274 260
Elkostnad lokaler	45 600	45 600
Avgår: Moms på eldebitering	-76 878	-72 317
Värme	1 083 701	981 561
Underhåll enligt plan	73 192	944 601
Återförda underhållskostnader mot den yttre fonden	-	-210 000
Löpande underhåll	127 816	54 958
Renhållning	160 697	151 851
Fastighetsförsäkring	142 822	137 077
Fastighetsskötsel	366 597	281 823
Fastighetsskatt	227 580	218 959
Summa	3 372 347	3 721 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrationskostnader	121 719	132 577
Kabel TV	153 567	154 726
Bankkostnad	1 550	98 175
Förbrukningsinventarier	40 363	-
Övriga kostnader	31 582	28 585
Revision	12 904	15 000
Summa	361 685	429 063

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021	2020
Sverige	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar	222 356	256 336
Styrelsearvode	132 000	131 562
Sociala kostnader	70 158	62 847
Summa	424 514	450 745

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	224 681	228 521
Summa	224 681	228 521

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	23 106 133	16 572 231
-Nyanskaffningar	1 304 499	7 528 236
-Avyttringar och utrangeringar	-82 861	-994 334
Vid årets slut	24 327 771	23 106 133
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 232 344	-828 884
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 669	49 733
-Årets avskrivning	-603 244	-453 193
Vid årets slut	-1 825 919	-1 232 344
Redovisat värde vid årets slut	22 501 852	21 873 789

Föreningens taxeringsvärde

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	72 480 000	72 480 000
Mark	29 852 000	29 852 000
Summa	102 332 000	102 332 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	54 400	-
	<u>54 400</u>	<u>-</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-5 440	-
	<u>-5 440</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 960	-

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	18 989 840	11 829 765
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 080 000	20 080 000
Summa ställda säkerheter	20 080 000	20 080 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

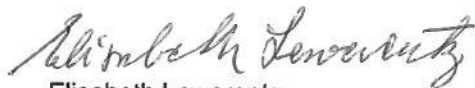
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

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

Underskrifter

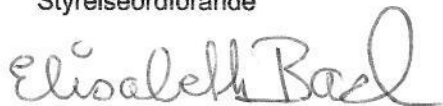
Norrtälje 2022- 04-18



Elisabeth Lewerentz
Styrelseordförande



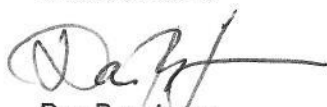
Bengt Karlsson



Elisabeth Back



Gunilla Hellström



Dan Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 04-19



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor