

Årsredovisning för  
**BRF Lönnen**  
714400-1125

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönner, 714400-1125, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 Vind Redovisning AB (tidigare 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 7 st överlåtelser skett.

### Styrelse

Ordinarie ledamöter

Elisabeth Lewerentz, ordförande

Bengt Karlsson, vice ordförande

Elisabeth Back

Gunilla Hellström

Ulf Eriksson

### Revisor

Alexandra Lindqvist

Karin Hammarberg suppleant

### Valberedning

Helena Johansson, sammankallande

Elin Hallegren och Dick Laakso

Styrelsen har under året hållit 7 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	4 119 765	60 000
Handelsbanken 407850	1,15%	2025-01-30	7 450 000	200 000
Nordea 8243810	0,82%	2023-10-18	7 420 075	120 000

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har följande stora entreprenad genomförts.

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

Under verksamhetsåret 2023 planeras följande:

Byte av 3 torktumlare.  
Reparation och målning av husens grundmurar.  
Reparation av fönsterbleck.

### 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.bostadsraterna.se/>

Inre reparationsfond har under året utnyttjats av 6 st medlemmar till en kostnad av 8.983 kronor.

Styrelsen framför samtidigt - med avlämnandet av förvaltningsberättelsen för år 2022 - sitt tack för medlemmarnas visade förtroende under det gångna året.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	5 476 956	5 356 760	5 260 191	4 976 941	4 975 167
Resultat efter finansiella kostnader	357 769	465 745	24 345	629 602	599 399
Rörelsemarginal %	10	13	5	16	16
Balansomslutning	24 873 640	24 554 051	24 406 901	16 916 871	17 464 660
Avkastning på sysselsatt kapital %	2	3	1	5	5
Avkastning på eget kapital %	8	11	1	16	18
Soliditet %	18	17	15	23	19

Definitioner: se not 12

## Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	677 900	2 796 860	672 214
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		220 000	-220 000
Årets resultat			357 769
<b>Vid årets slut</b>	<b>677 900</b>	<b>3 016 860</b>	<b>809 983</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 809 983, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	589 983
<b>Summa</b>	<b>809 983</b>

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 476 956	5 356 760
Övriga rörelseintäkter	3	27 606	100 896
		<u>5 504 562</u>	<u>5 457 656</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 623 084	-3 372 347
Övriga externa kostnader	5	-354 735	-361 685
Personalkostnader	6	-317 376	-424 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-651 616	-608 684
<b>Rörelseresultat</b>		<u>557 751</u>	<u>690 426</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-199 982	-224 681
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>357 769</u>	<u>465 745</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>357 769</u>	<u>465 745</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>357 769</u>	<u>465 745</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	22 669 554	22 501 852
Inventarier, verktyg och installationer	9	16 320	48 960
		<u>22 685 874</u>	<u>22 550 812</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 685 874</u>	<u>22 550 812</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 689
Övriga fordringar		24 360	5 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 625	146 969
		<u>215 985</u>	<u>154 952</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 971 781</u>	<u>1 848 287</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 187 766</u>	<u>2 003 239</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24 873 640</u>	<u>24 554 051</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		677 900	677 900
Fond för yttre underhåll		3 016 860	2 796 860
		<u>3 694 760</u>	<u>3 474 760</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		452 214	206 469
Årets resultat		357 769	465 745
		<u>809 983</u>	<u>672 214</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 504 743</u>	<u>4 146 974</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 250 000	18 989 840
		<u>7 250 000</u>	<u>18 989 840</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		11 739 840	380 000
Leverantörsskulder		197 168	129 642
Skatteskulder		21 870	18 547
Övriga kortfristiga skulder		335 062	343 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 957	545 963
		<u>13 118 897</u>	<u>1 417 237</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>24 873 640</u>	<u>24 554 051</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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 534 999	4 523 664
Hysesintäkter lokaler	374 040	301 857
Årsavgifter p platser	183 605	165 420
Årsavgifter garage	15 900	15 600
Utdebiterade elkostnader	321 341	307 514
Debitering förråd	47 072	42 705
<b>Summa</b>	<b>5 476 957</b>	<b>5 356 760</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Andrahandsuthyrning	11 868	31 369
Pant- och överlåtelseavgifter	10 738	32 549
Återbetalning Fora	-	29 978
Fakturerad snöröjning	5 000	7 000
Erhållna statliga bidrag	-	-
<b>Summa</b>	<b>27 606</b>	<b>100 896</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten	849 752	823 467
Elkostnad	401 443	443 353
Avgår: Moms på eldebitering	-104 754	-76 878
Värme	1 043 404	1 083 701
Löpande underhåll	226 562	201 008
Renhållning	174 275	160 697
Fastighetsförsäkring	149 635	142 822
Fastighetsskötsel	645 347	366 597
Fastighetsskatt	237 420	227 580
<b>Summa</b>	<b>3 623 084</b>	<b>3 372 347</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrationskostnader	122 160	121 719
Kabel TV	173 118	153 567
Övriga kostnader	47 231	73 495
Revision	12 226	12 904
<b>Summa</b>	<b>354 735</b>	<b>361 685</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar	129 283	222 356
Styrelsearvode	132 000	132 000
Sociala kostnader	56 093	70 158
<b>Summa</b>	<b>317 376</b>	<b>424 514</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	199 982	224 681
<b>Summa</b>	<b>199 982</b>	<b>224 681</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 327 771	23 106 133
-Nyanskaffningar	820 678	1 304 499
-Avyttringar och utrangeringar		-82 861
Vid årets slut	25 148 449	24 327 771
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 825 919	-1 232 344
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		9 669
-Årets avskrivning	-652 976	-603 244
Vid årets slut	-2 478 895	-1 825 919
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 669 554</b>	<b>22 501 852</b>

## Fastighetens taxeringsvärde, Lönner 3

Byggnad	84 624 000	72 480 000
Mark	31 852 000	29 852 000
	<b>116 476 000</b>	<b>102 332 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	54 400	-
-Nyanskaffningar	-34 000	54 400
	<u>20 400</u>	<u>54 400</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 440	-
-Årets avskrivning	1 360	-5 440
	<u>-4 080</u>	<u>-5 440</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 320</b>	<b>48 960</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	7 250 000	18 989 840

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 080 000	20 080 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 080 000</b>	<b>20 080 000</b>

## 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 obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Norrtälje 2023-04-12

  
Elisabeth Lewerentz  
Styrelseordförande


  
Bengt Karlsson

  
Elisabeth Back

  
Gunilla Hellström

  
Ulf Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13

  
Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor