2025

Årsredovisning

Brf Lönnen 15

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lönnen 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

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.

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lönnen 15	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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 2 908 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Nelling	Ordförande
Carl Ronander	Styrelseledamot
Anna Maria Carlsson	Styrelseledamot
Kristian Hertzber	Suppleant

Valberedning

Madelaine Seidlitz
Margareta Rikerth
Nina Hertzberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Hamberg Auktoriserad revisor Parsells Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2020	El-arbete i samband med stambyte Ventilation OVK (Godkänt 2021)
2020-2021	Stambyte
2021	Byte av undercentral
2025	Byte av tilluftsventilation hyreslokal/restaurang

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Bygglov för omvandling av råvind till lägenhet söktes av TS Bygg 1/12 2025 i och med nya regler för planstridigt utgångsläge lättades enligt Civilutskottets betänkande 2025/26:CU2 Ett nytt regelverk för bygglov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bytt långivare från Handelsbanken till SEB (vi har bundit en del av lånet). Fått återbäring från Skatteverket pga nya regler kring momsavdrag för lokaler. Föreningen har lagt om till K3-regelverk from. 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Bytt försäkring till Trygg Hansa.

Övriga uppgifter

Konsultarvodet går högt över budget pga SBCs arvode relaterat till momsåterbäringen från Skatteverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 173 486	3 287 716	2 349 020	2 209 498
Resultat efter fin. poster	984 963	-266 997	-1 075 118	-1 411 666
Soliditet (%)	70	70	70	71
Yttre fond	2 340 775	1 860 944	1 296 499	693 245
Taxeringsvärde	125 200 000	133 200 000	133 200 000	133 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	824	822	446	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,38	50,7	36,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 684	15 724	15 764	15 819
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 884	10 912	10 939	10 978
Sparande / kvm totalyta, kr	468	8	-128	-258
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	26	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	197	216	164	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	46	32	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	287	223	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,89	2,46	-
Räntekänslighet (%)	19,04	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 757 075	-	-	16 757 075
Upplåtelseavgifter	7 926 693	-	-	7 926 693
Uppskrivningsfond	88 116 919	-	-	88 116 919
Fond, yttre underhåll	1 860 944	-213 414	693 245	2 340 775
Balanserat resultat	-36 523 841	-53 583	-693 245	-37 270 668
Årets resultat	-266 997	266 997	984 963	984 963
Eget kapital	**77 870 793**	**0**	**984 963**	**78 855 757**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 577 423
Årets resultat	984 963
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-693 245
Totalt	**-36 285 705**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-36 285 705**

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

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 173 487	3 287 716
Övriga rörelseintäkter	3	1 567 734	0
Summa rörelseintäkter		**4 741 221**	**3 287 716**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 583 558	-1 283 696
Övriga externa kostnader	9	-639 141	-325 336
Personalkostnader	10	-231 825	-170 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 136	-572 807
Summa rörelsekostnader		**-2 831 660**	**-2 352 735**
RÖRELSERESULTAT		**1 909 561**	**934 981**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 679	33 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 004 276	-1 235 281
Summa finansiella poster		**-924 597**	**-1 201 978**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**984 963**	**-266 997**
ÅRETS RESULTAT		**984 963**	**-266 997**

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	109 492 534	109 376 136
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**109 492 534**	**109 376 136**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**109 492 534**	**109 376 136**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 893	23 095
Övriga fordringar	14	2 418 043	938 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	802 343	62 653
Summa kortfristiga fordringar		**3 239 279**	**1 024 528**
Kassa och bank			
Kassa och bank		442 454	594 132
Summa kassa och bank		**442 454**	**594 132**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 681 733**	**1 618 660**
SUMMA TILLGÅNGAR		**113 174 267**	**110 994 796**

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 683 768	24 683 768
Uppskrivningsfond		88 116 919	88 116 919
Fond för yttre underhåll		2 340 775	1 860 944
Summa bundet eget kapital		**115 141 462**	**114 661 631**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-37 270 668	-36 523 841
Årets resultat		984 963	-266 997
Summa ansamlad förlust		**-36 285 705**	**-36 790 838**
SUMMA EGET KAPITAL		**78 855 757**	**77 870 793**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 650 006	0
Summa långfristiga skulder		**13 650 006**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 000 000	31 730 942
Leverantörsskulder		773 429	86 446
Skatteskulder		464 682	490 227
Övriga kortfristiga skulder		0	66 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 430 393	750 123
Summa kortfristiga skulder		**20 668 504**	**33 124 003**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**113 174 267**	**110 994 796**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 909 561**	**934 981**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	377 136	572 807
	2 286 697	**1 507 788**
Erhållen ränta	79 679	33 303
Erlagd ränta	-1 175 208	-1 194 610
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 191 167**	**346 481**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 044 247	-102 036
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 446 375	-199 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 593 295**	**44 624**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-493 534	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-493 534**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 936	-80 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-80 936**	**-80 936**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 018 825**	**-36 312**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 282 907**	**1 319 219**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 301 734**	**1 282 907**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lönnen 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,13 %
Yttertak	3,61 %
Fasader	5,41 %
Balkonger	9,02 %
Fönster	10,83 %
Stamledningar VA	1,13 %
Stamledningar Värme	2,71 %
Styr & övervakning	2,46 %
El	1,13 %
Hissar	3,61 %
Ventilation	3,33 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 605 120	1 600 740
Hyresintäkter bostäder	105 152	99 540
Hyresintäkter lokaler	0	623 500
Hyresintäkter lokaler, moms	1 519 956	895 443
Deb. fastighetsskatt	0	55 200
Deb. fastighetsskatt, moms	111 780	76 802
Bredband	57 216	57 216
Hyres- och avgiftsrabatt	0	-104 165
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-249 996	-104 165
Övriga intäkter	0	74 640
Pantsättningsavgift	4 704	0
Överlåtelseavgift	12 348	4 012
Administrativ avgift	833	588
Andrahandsuthyrning	6 370	8 365
Öres- och kronutjämning	4	0
Summa	**3 173 487**	**3 287 716**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	8 910	0
Återvunnen moms	1 558 824	0
Summa	**1 567 734**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	109 072	85 475
Fastighetsskötsel utöver avtal	49 073	123 960
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 566	0
Städning enligt avtal	35 303	40 294
Sotning	4 567	0
Hissbesiktning	2 404	3 495
Brandskydd	1 217	0
Myndighetstillsyn	60 240	0
Gemensamma utrymmen	0	340
Sophantering	4 113	0
Snöröjning/sandning	1 974	6 329
Serviceavtal	27 313	19 510
Serviceavtal, hissar	2 922	0
Förbrukningsmaterial	16 856	10 574
Summa	**319 619**	**289 978**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 288
Bostadsrättslägenheter	0	1 554
Hyreslokaler	6 767	1 494
Tvättstuga	1 848	625
Sophantering/återvinning	521	0
Dörrar och lås/porttele	2 501	1 092
VVS	4 285	6 797
Ventilation	10 124	25 760
Elinstallationer	5 396	0
Hissar	7 616	7 722
Tak	1 211	0
Fönster	28 831	0
Garage/parkering	0	406
Vattenskada	18 295	0
Summa	**87 395**	**48 738**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	31 077
Stambyte	0	-495 808
Värmeanläggning	0	182 337
Summa	**0**	**-282 395**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 761	74 218
Uppvärmning	572 855	629 322
Vatten	125 507	132 422
Sophämtning/renhållning	75 140	73 901
Summa	**842 263**	**909 863**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 721	0
Kabel-TV	6 726	5 250
Bredband	47 942	66 472
Fastighetsskatt	218 892	245 790
Summa	**334 281**	**317 512**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 865	738
Tele- och datakommunikation	9 391	7 827
Juridiska åtgärder	0	2 734
Inkassokostnader	5 316	9 794
Revisionsarvoden extern revisor	36 331	45 519
Styrelseomkostnader	0	1 600
Föreningskostnader	488	8 742
Förvaltningsarvode enl avtal	62 519	58 420
Överlåtelsekostnad	11 933	4 012
Pantsättningskostnad	9 599	0
Administration	8 788	13 509
Konsultkostnader	485 137	166 924
Föreningsavgifter	5 773	5 519
Summa	**639 141**	**325 336**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	130 802
Arbetsgivaravgifter	55 425	40 094
Summa	**231 825**	**170 896**

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 007 026	1 236 243
Dröjsmålsränta	1 554	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-5 858	-962
Övriga räntekostnader	1 554	0
Summa	**1 004 276**	**1 235 281**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 195 998	120 195 998
Årets inköp	493 533	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**120 689 531**	**120 195 998**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 819 862	-10 249 154
Årets avskrivning	-377 136	-570 708
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 196 998**	**-10 819 862**
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	88 116 919	88 116 919
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-	-
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**88 116 919**	**88 116 919**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**109 492 534**	**109 376 136**
I utgående restvärde ingår mark med	*96 600 000*	*96 600 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	36 600 000
Taxeringsvärde mark	84 200 000	96 600 000
Summa	**125 200 000**	**133 200 000**

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 482	238 482
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**238 482**	**238 482**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-238 482	-236 383
Årets avskrivning	0	-2 099
Utgående ackumulerad avskrivning	**-238 482**	**-238 482**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	401 662	250 005
Momsavräkning	157 102	0
Transaktionskonto	808 417	376 245
Borgo räntekonto	1 050 863	312 530
Summa	**2 418 043**	**938 780**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 661	1 932
Förutbet försäkr premier	0	60 721
Förutbet kabel-TV	1 701	0
Förutbet bredband	15 981	0
Övr förutb kostn uppl int	780 000	0
Summa	**802 343**	**62 653**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken				7 850 942
Handelsbanken				6 000 000
Handelsbanken				6 000 000
Handelsbanken				6 000 000
SEB	2029-12-28	3,08 %	5 880 000	5 880 000
SEB	2026-10-28	2,31 %	12 000 000	
SEB	2026-10-28	2,29 %	6 000 000	
SEB	2027-11-28	2,60 %	7 770 006	
Summa			31 650 006	31 730 942
Varav kortfristig del			**18 000 000**	**31 730 942**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 650 006 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	837	756
Uppl kostnad Städning entrepr	2 954	3 097
Uppl kostn el	6 192	6 142
Uppl kostnad Värme	87 243	79 421
Uppl kostn räntor	31 980	202 912
Uppl kostn vatten	21 488	19 370
Uppl kostnad Sophämtning	8 322	6 356
Uppl kostnad arvoden	173 206	127 607
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 423	40 094
Förutbet hyror/avgifter	263 748	264 368
Övriga uppl kostn och förutb int	780 000	0
Summa	**1 430 393**	**750 123**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 100 000	32 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fakturan/kostnaden för tilluftsventilation för lokalen betalades i januari 2026.

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Stockholm

Carl Ronander
Styrelseledamot

William Nelling
Ordförande

Anna Maria Carlsson
Styrelseledamot

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

Parsells Revisionsbyrå AB
Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

HJFstJ8C-e-B19iKyLRbg

PARSELLS
REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönnen 15
Org.nr 769601-7263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönnen 15 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

rJtsKyLAbg-r19iF180Zx

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och 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 Brf Lönnen 15 för räkenskapsåret 2025 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

rJtsKyLAbg-r19iF180Zx

PARSELLS
REVISIONSBYRÅ AB

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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

_____
Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

rJtsKyLAbg-r19iF180Zx