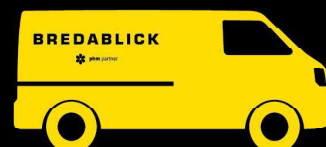


Brf Lönngården

Årsredovisning 2025

BREDABLICK



Brf Lönngården

Org.nr: 746000-1733

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lönngården, 746000-1733, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Martin Majlöv	2026
Ledamot	Feroz Razwan	2026
Ledamot	Göran Alfred	2027
Ledamot	Kristin Grane	2027
Ledamot	Frida Berdén	2027
Suppleant	Nadja Fritsche Lidforsen	2026
Suppleant	Sixten Ferring Houltz	2026
Suppleant	Hugo Täck	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Marianne Heyl, sammankallande och Jenny Larsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Obelisk 5, 6, 7 och 8 i Malmö stad med därpå uppförda byggnader med 182 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastigheternas adresser är Lönngatan 36-42.

Föreningen upplåter 182 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
146	30	5	1

Total tomtarea:	9 311	kvm
Total bostadsarea:	9 626	kvm
- varav bostadsrättsarea:	9 626	kvm
Total lokalarea:	32	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn
Bredband	Sydantenn
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Great Security
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux Professional
Serviceavtal kabel-tv och bredband	Sydantenn
Serviceavtal portar	Sydantenn

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 518 015 kr (791 230 kr 2024) och planerat underhåll för 74 375 kr (967 754 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-06-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 355 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 37 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 065 000 kr, detta motsvarar 317 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Montering brytskydd dörrar	2025
Målning trapphus	2024
Byte fönster mot gator	2023
Relining bottenplatta	2023
Ledbelysning	2023
Brandlarm vindar	2023
Planterat syrener utmed Lönngatan	2018
Byte av elcentralerna i källarna	2018
Byte till Troax-förråd	2017
Relining av stammar	2015/2016
Byte av värmecentral	2013
Byte av ventiler för värme/vatten	2013
Byte av köksfönster	2013
Staket	2008/2009
Lås-/passersystem	2008/2009
Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av stuprör	2006
Tak	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vi har anlagt grillplatser på gårdarna.

Vi har bytt fastighets- och teknisk förvaltare till Bredablick.

Vi har påbörjat fasadarbetet och uppförandet av nya miljöhus.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 12 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 15 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 235 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 233 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kommunikation.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	10 150	9 117	8 419	7 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 178	- 1 271	- 321	- 439
Resultat efter fondförändringar, tkr	898	-651	-2 111	-2 129
Sparande, kr/kvm	229	115	90	49
Soliditet, (%)	6	2	6	12
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	993	927	847	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	98	97	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	942	887	803	730
Driftkostnad, kr/kvm	550	547	532	529
Energikostnad, kr/kvm	262	271	260	258
Ränta, kr/kvm	100	106	75	28
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	37	36	200	175
Skuldsättning, kr/kvm	2 924	2 904	2 717	1 513
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 924	2 904	2 717	1 513
Räntekänslighet, (%)	3	3	3	2
Snittränta, (%)	3.40	3.65	2.77	1.85

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	166 400	7 727 815	- 5 981 408	- 1 270 847
Disposition enligt föreningsstämma			-1 270 847	1 270 847
Avsättning till underhållsfond		355 000	-355 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-74 375	74 375	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				1 178 135
Vid årets slut	166 400	8 008 440	- 7 532 880	1 178 135

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 252 255
Årets resultat före fondförändring	1 178 135
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 355 000
Anspråktagande av underhållsfond	74 375
Summa över/underskott	- 6 354 745

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 6 354 745
Totalt	- 6 354 745

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

9 131 473

8 534 328

Övriga rörelseintäkter

3

1 018 323

582 597

Summa rörelseintäkter

10 149 796

9 116 925

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-518 015

-791 230

Planerat underhåll

5

-74 375

-967 754

Driftskostnader

6

-5 308 295

-5 283 581

Övriga kostnader

7

-374 242

-701 950

Personalkostnader

8

-402 580

-230 642

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-1 348 887

-1 412 284

Summa rörelsekostnader

-8 026 394

-9 387 441

RÖRELSERESULTAT

2 123 402

-270 516

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

16 157

24 755

Räntekostnader

-961 424

-1 025 086

Summa finansiella poster

-945 267

-1 000 331

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 178 135

-1 270 847

RESULTAT FÖRE SKATT

1 178 135

-1 270 847

ÅRETS RESULTAT

1 178 135

-1 270 847



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	24 932 662	26 008 013
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 739 043	153 056
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 189 586	1 335 842
Summa materiella anläggningstillgångar		28 861 291	27 496 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 861 291	27 496 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7	8 410
Övriga fordringar		118 914	144 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	718 286	643 437
Summa kortfristiga fordringar		837 207	795 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 352 329	2 786 659
Summa kassa och bank		3 352 329	2 786 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 189 536	3 582 558
SUMMA TILLGÅNGAR		33 050 827	31 079 469



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 400	166 400
Underhållsfond		8 008 440	7 727 815
Summa bundet eget kapital		8 174 840	7 894 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 532 880	-5 981 407
Årets resultat		1 178 135	-1 270 847
Summa fritt eget kapital		-6 354 745	-7 252 254
SUMMA EGET KAPITAL		1 820 095	641 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	7 610 775	14 740 775
Summa långfristiga skulder		7 610 775	14 740 775
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 610 775	14 740 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	20 630 000	13 308 000
Leverantörsskulder		1 124 234	533 714
Skatteskulder		34 424	17 886
Övriga skulder		60 929	58 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 770 370	1 778 176
Summa kortfristiga skulder		23 619 957	15 696 733
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 619 957	15 696 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 050 827	31 079 469



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 123 402	-270 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 348 887	1 412 284
Summa	3 472 289	1 141 768
Erhållen ränta	16 157	24 755
Erlagd ränta	-961 424	-1 025 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 527 022	141 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-41 308	-167 881
Förändring av rörelseskulder	601 223	-690 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 086 937	-716 776
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 713 267	-489 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 713 267	-489 564
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	13 500 000	9 000 000
Amortering av låneskulder	-13 308 000	-7 190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	192 000	1 810 000
Årets kassaflöde	565 670	603 660
Likvida medel vid årets början	2 786 659	2 182 999
Likvida medel vid årets slut	3 352 329	2 786 659



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till 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. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	10-100
Markanläggningar	30
Inventarier, maskiner och installationer	5-15



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 094 021	8 499 336
Årsavgifter lokaler	37 452	34 992
Övriga objekt	0	0
Totalt årsavgifter och hyror	9 131 473	8 534 328

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	81 179	90 227
Debiterad fastighetsskatt	2 652	2 652
Överlåtelseavgifter	16 256	28 078
Övriga intäkter	454 880	44 400
Kommunikation	463 356	417 240
Totalt övriga rörelseintäkter	1 018 323	582 597

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 bl.a. 393 112 kr i form av bidrag, 33 402 kr i form av vidarefaktureringar och 10 487 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	43 447	0
Huskropp	8 159	5 158
Reparation markytor	0	30 914
Klottersanering	0	2 003
Skadedjur	0	19 578
Vattenskador	148 569	329 047
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 095	73 335
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	94 565	84 128
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 556	2 807
VA & sanitet, installationer	40 988	21 129
Värme, installationer	65 440	189 264
Ventilation, installationer	4 700	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	71 496	33 868
Totalt reparationer	518 015	791 230

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	74 375	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	900 000
Värme, installationer	0	67 754
Totalt planerat underhåll	74 375	967 754



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	270 432	260 798
Uppvärmning	1 702 248	1 633 739
Vatten och avlopp	562 368	722 617
Avfallshantering	154 990	94 814
Teknisk förvaltning	1 195 466	1 242 254
Serviceavtal	128 653	153 757
Besiktningsskostnader	0	23 581
Systematiskt brandskyddsarbete	162 315	65 705
Snöröjning	129 528	146 728
Bevakningskostnader	20 382	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 590
Kommunikationskostnader	459 506	454 973
Försäkringar	171 121	157 307
Förbrukningsmaterial	35 439	20 408
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	315 848	299 310
Totalt driftskostnader	5 308 295	5 283 581

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	273 813	273 558
Revision	36 250	43 375
Tele och post	18 549	10 489
Jurist- och advokatkostnader	19 053	95 467
Kontorsmateriel och trycksaker	501	750
Bankkostnader	3 095	3 005
Stämpelskatt	0	42 875
IT-tjänster	2 724	1 589
Övriga externa tjänster	17 456	228 042
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt övriga kostnader	374 242	701 950

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	95 830	55 142
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	1 750	0
Styrelsearvode	305 000	175 500
Totalt personalkostnader	402 580	230 642

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 009 792	1 092 782
Markanläggningar	65 559	65 559
Inventarier, maskiner och installationer	273 536	253 943
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 348 887	1 412 284



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	33 156 653	33 156 653
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	2 005 348	2 005 348
Pågående nyanläggningar	153 056	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 585 987	153 056
Utgående anskaffningsvärden	41 878 110	39 292 123
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 109 098	- 11 016 316
Markanläggningar	- 1 021 956	- 956 397
Årets avskrivning på byggnader	- 1 009 792	- 1 092 782
Årets avskrivning på markanläggningar	- 65 559	- 65 559
Utgående avskrivningar	-14 206 405	-13 131 054
Utgående redovisat värde	27 671 705	26 161 069
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 037 763	21 047 555
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	917 833	983 392
Pågående nyanläggningar	2 739 043	153 056
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	101 148 000	77 201 000
Taxeringsvärde mark	40 060 000	45 064 000
	141 208 000	122 265 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	141 000 000	122 000 000
Lokaler	208 000	265 000
	141 208 000	122 265 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 416 310	29 416 310
Summa:	29 416 310	29 416 310
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 471 436	2 134 928
Årets anskaffningar	127 280	336 508
Utgående anskaffningsvärden	2 598 716	2 471 436
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 135 594	- 881 651
Årets avskrivningar	- 273 536	- 253 943
Utgående avskrivningar	- 1 409 130	- 1 135 594
Utgående redovisat värde	1 189 586	1 335 842
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	718 286	643 437
Summa	718 286	643 437



Not 14. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 352 329	2 786 659
Summa	3 352 329	2 786 659

Not 15. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 630 000	13 308 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 610 775	14 740 755
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	28 240 775	28 048 755

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Swedbank	Lån löst		0	6 178 000
Fastighetslån Nordea	2026-11-25	2,50 %	8 500 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-04-27	2,63 %	5 000 000	5 000 000
Fastighetslån SEB	2027-09-28	2,52 %	3 052 778	3 182 778
Fastighetslån Swedbank	2027-08-25	3,75 %	4 687 997	4 687 997
Fastighetslån SBAB*	2026-01-19	3,96 %	7 000 000	7 000 000
Fastighetslån Nordea	Lån löst		0	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 240 775	28 048 775
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 630 000	-13 308 000
			7 610 775	14 740 775

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet har lösts på Villkorsändringsdag. Ett nytt lån på 10 miljoner har tagits upp hos Nordea med kapitalbindning på 2 år till en ränta på 2,74 %.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	551 844	401 631
Upplupna räntekostnader	48 571	39 095
Förutbetalda intäkter	877 743	840 502
Upplupna revisionsarvoden	36 000	35 000
Upplupna kostnader	256 212	461 948
Summa	1 770 370	1 778 176



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Martin Majlöv
Ordförande

Feroz Razwan
Ledamot

Göran Alfred
Ledamot

Kristin Grane
Ledamot

Frida Berdén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



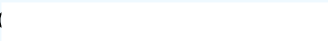
Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 08:17

SENT BY OWNER:

()

DOCUMENT ID:

Bk9AsyijZl

ENVELOPE ID:

r1FAs1isZl-Bk9AsyijZl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Lönngården.pdf

18 pages

SHA-512:

b51134229bf0f4e0301e7464a21e72ba223263fe97ad53
be210f6fa74e25f958083c60ba32b858ec030c048bd5b1
cbbc6a023456cf29655b60e9f1f09abf5cdd

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTIN MAJLÖV	 Signed	01.04.2026 21:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/22)
	Authenticated	01.04.2026 21:14	Low	
KRISTIN GRANE	 Signed	02.04.2026 08:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/01/26)
	Authenticated	02.04.2026 08:38	Low	
Frida Anna Berdén	 Signed	09.04.2026 16:01	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/04/18)
	Authenticated	09.04.2026 15:59	Low	
FEROZ BASHIR RAZWAN	 Signed	09.04.2026 17:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/03/17)
	Authenticated	09.04.2026 17:21	Low	
Hans Göran Mikael Alfred	 Signed	09.04.2026 19:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/10/22)
	Authenticated	09.04.2026 19:03	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	10.04.2026 08:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	09.04.2026 22:16	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this 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 Brf Lönngården org.nr 746000-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönngården för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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 att 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 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 av Brf Lönngården för år 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 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
- 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



**Brf Lönngården - Revisionsberättelse
2025.pdf**

(94944 byte)
SHA-512: 40faef77a777780beac1db328fdbfdd92272
9224edfbf873055962211ba287a539c6ce7a160ee625c5
218a975755380db5a39e4400f52d093ddcbf8863e985a

Underskrifter

2026-04-10 08:17:13 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Lönngården Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
623b644836a4e46fd653b05cefefa562e943a791b764f6693d0e436ad1da892e86a4ef9eaae9273ec2eaa5bdecobb256329db2a6bf638f5d64cf21a8898875
b1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

