

Årsredovisning 2025

Brf Lönnkrogen

769613-6816



Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lönnkrogen

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge, Skåne Län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ljunghusen 16:64, Vellinge Kommun	2006	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 770 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 844 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Lefler	Kassör
Anders Johansson Davies	Styrelseledamot
Carl Thomas Lundquist	Styrelseledamot
Måns Halldén	Sekreterare
Petra Wald	Ordförande

Valberedning

Karin Andersson
Ulrika Tågerup
Annika Klein

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Pernilla Bengtsson Revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ♦ Ventilationsunderhåll - Assemblin
Årligt glöggmingel och utdelning av filter till fläktsystem
Årlig rengöring av soprum
Service av tvättmaskiner
Ny underhållsplan
Byte av murket trä på fasad/balkonger samt resterande vindsluckor
Installation av kodlås på dörr till soprum
Förberedning för övergång till K3
Återplantering/ersättning av plantor i den nya häcken

Planerade underhåll

- 2026** ♦ Underhållsplan - Övrigt underhåll kommer att ske efter vår underhållsplan samt behov
Kompletterande övervakningskamera på garaget
Målning av nummer på fasta parkeringsplatser längs med häcken
Övergång från K2 till K3

Avtal med leverantörer

Fiberleverans	Bredband2
Fortsatt leverantör av elarbeten till föreningen	Skanörs EI
Underhåll av grönytor samt vinterunderhållning	Freddes Trädgård

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Norra Ljunghusens Samfällighet (ga:9), med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar vägar och omkringliggande mark för tillfart och miljö i Norra Ljunghusen. Sammanlagt finns vid årsskiftet 51 fastigheter inom föreningen med ett totalt andelstal om 169.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under det gångna året fortsatt med yttre underhåll på våra fastigheter samt gjort allmänna moderniseringar. Arbetet förväntas pågå även under innevarande år och framåt.

- Styrelsen har under året tagit fram en ny och uppdaterad underhållsplan.
- Installation av kodlås på dörr till soprum för lättare hantering.
- Genomfört service på våra tvättmaskiner.
- Förberett arbetet för övergång från K2 till K3 som trädde i kraft 2026-01-01.
- Byte av murket trä på fasad/balkonger samt resterande vindsluckor.
- Återplantering/ersättning av plantor i den nya häcken mot Blacks väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% 2026-01-01. Vattenavgiften höjdes till 200 SEK under året 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 384 781	1 300 856	1 253 533	1 214 966
Resultat efter fin. poster	-96 513	-209 228	-59 226	-669 295
Soliditet (%)	65	64	64	64
Yttre fond	626 625	375 000	-	-
Taxeringsvärde	36 200 000	32 200 000	32 200 000	32 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	706	682	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,5	95,5	96,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 005	7 147	7 278	7 421
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 723	6 714	6 896	7 124
Sparande / kvm totalyta, kr	150	107	102	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	46	61	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	65	59	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	122	111	128	84
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	3,41	2,97	1,11
Räntekänslighet (%)	9,35	10,18	10,67	11,19

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har en synnerligen god likviditet. Styrelsen har en långsiktig ekonomisk strategi för att långsiktigt få en ekonomi i balans genom justerade avgifter och löpande kontroll av kostnader. Dessutom kommer strategin att anpassa utvecklingen av likviditeten för att täcka framtida behov av underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	20 624 995	-	-	20 624 995
Upplåtelseavgifter	2 347 622	-	-	2 347 622
Fond, yttre underhåll	375 000	-	251 625	626 625
Balanserat resultat	72 330	-209 228	-251 625	-388 522
Årets resultat	-209 228	209 228	-96 513	-96 513
Eget kapital	23 210 720	0	-96 513	23 114 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-388 522
Årets resultat	-96 513
Totalt	-485 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	234 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-76 585
Balanseras i ny räkning	-642 450
	-485 035

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 384 781	1 300 856
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-2
Summa rörelseintäkter		1 384 778	1 300 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-651 505	-680 556
Övriga externa kostnader	9	-100 428	-99 795
Personalkostnader	10	-105 808	-70 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 436	-287 804
Summa rörelsekostnader		-1 154 177	-1 138 963
RÖRELSERESULTAT		230 602	161 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 714	64 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-365 828	-435 962
Summa finansiella poster		-327 114	-371 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-96 513	-209 228
ÅRETS RESULTAT		-96 513	-209 228

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	33 161 211	33 409 767
Markanläggningar	13	241 741	254 689
Maskiner och inventarier	14	276 588	311 520
Summa materiella anläggningstillgångar		33 679 540	33 975 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 679 540	33 975 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 015	12 618
Övriga fordringar	15	5 652	31 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	101 863	62 562
Summa kortfristiga fordringar		112 530	107 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 926 098	2 016 909
Summa kassa och bank		1 926 098	2 016 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 038 628	2 124 008
SUMMA TILLGÅNGAR		35 718 167	36 099 984

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 972 617	22 972 617
Fond för yttre underhåll		626 625	375 000
Summa bundet eget kapital		23 599 242	23 347 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-388 522	72 330
Årets resultat		-96 513	-209 228
Summa fritt eget kapital		-485 035	-136 897
SUMMA EGET KAPITAL		23 114 207	23 210 720
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 398 101	12 651 025
Leverantörsskulder		60 276	97 991
Skatteskulder		4 235	5 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	141 348	134 862
Summa kortfristiga skulder		12 603 960	12 889 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 718 167	36 099 984

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	230 602	161 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	296 436	287 804
	527 038	449 695
Erhållen ränta	19 659	64 843
Erlagd ränta	-367 033	-436 050
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 663	78 488
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 624	-43 604
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 175	36 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	162 113	71 649
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-259 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-259 005
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-252 924	-231 847
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-252 924	-231 847
ÅRETS KASSAFLÖDE	-90 811	-419 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 016 909	2 436 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 926 098	2 016 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lönnkrogen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,06 - 8,48 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 275 060	1 216 056
Hysesintäkter, p-platser	34 200	34 200
Vatten	50 600	26 400
El	-168	-168
Övriga intäkter	25 089	24 368
Summa	1 384 781	1 300 856

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	-3	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	38 125	19 239
Trädgårdsarbete	8 563	8 440
Övrigt	35 560	41 768
Snöskottning	13 115	14 317
Summa	95 363	83 764

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	390	0
Tvättstuga	10 582	7 138
Soprum/miljöanläggning	5 800	0
Dörrar och lås/porttele	6 440	3 000
VA	5 369	0
Ventilation	10 363	10 175
El	2 292	11 426
Gård/markytor	0	7 000
Garage och p-platser	0	14 301
Summa	41 236	53 040

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Vind	0	52 000
El	0	39 375
Tak	39 000	0
Fasader	37 585	0
Gård/markytor	0	32 000
Summa	76 585	123 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 913	86 151
El laddstolpar	43 791	0
Vatten	135 292	122 501
Sophämtning	39 795	39 226
Summa	264 791	247 878

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 985	63 165
Bredband	68 640	68 640
Samfällighet	3 196	3 204
Fastighetsskatt	34 709	37 490
Summa	173 530	172 499

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 904	5 825
Övriga förvaltningskostnader	35 311	33 988
Revisionsarvoden	18 925	17 438
Ekonomisk förvaltning	44 288	42 544
Summa	100 428	99 795

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	57 300
Sociala avgifter	17 608	13 509
Summa	105 808	70 809

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	365 816	435 953
Övriga räntekostnader	12	9
Summa	365 828	435 962

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 645 223	36 645 223
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 645 223	36 645 223
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 235 456	-2 986 900
Årets avskrivning	-248 556	-248 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 484 012	-3 235 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 161 211	33 409 767
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 768 425</i>	<i>13 768 425</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	12 000 000
Summa	36 200 000	32 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	259 005	0
Årets inköp	0	259 005
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 005	259 005
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 316	0
Årets avskrivning	-12 948	-4 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 264	-4 316
Utgående restvärde enligt plan	241 741	254 689

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	349 363	349 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	349 363	349 363
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 843	-2 911
Årets avskrivning	-34 932	-34 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-72 775	-37 843
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	276 588	311 520

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 652	4 706
Övriga fordringar	0	27 213
Summa	5 652	31 919

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 303	16 326
Försäkringspremier	22 639	21 705
Bredband	11 440	11 440
Förvaltning	15 426	13 091
Inkomsträntor	19 055	0
Summa	101 863	62 562

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,51 %	4 337 750	4 367 750
SEB	2026-01-28	2,45 %	3 814 950	3 972 870
SEB	2026-11-28	2,51 %	4 245 401	4 310 405
Summa			12 398 101	12 651 025
Varav kortfristig del			12 398 101	12 651 025

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 133 481 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 116	0
El	4 310	8 253
Utgiftsräntor	2 113	3 318
Förutbetalda avgifter/hyror	118 809	111 291
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
Summa	141 348	134 862

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenavgiften kommer höjas med 50 SEK den 1/6 2026. Då till en summa av 250 SEK / Hushåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Vellinge, Skåne Län

Anders Johansson Davies
Styrelseledamot

Carl Thomas Lundquist
Styrelseledamot

Måns Halldén
Sekreterare

Petra Wald
Ordförande

Staffan Lefler
Kassör

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

Baker Tilly
Pernilla Bengtsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 20:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 19:46

DOCUMENT ID:

rkZdMORTZx

ENVELOPE ID:

H1gOzuCTWx-rkZdMORTZx

DOCUMENT NAME:

Brf Lönnkrogen, 769613-6816 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

684a16faffbba1df9fa94300067d44836dad5ba420f7e06
94711c3ada4043cc876b8d025da23007759e7a798df4fc
ac116f703a25f48a5651b3c698a7872767f

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
1. Petra Margaretha Wald petra.waldh@live.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:16 28.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.115.103
2. Carl Thomas Lundquist ct.lundquist@icloud.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 21:57 28.04.2026 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.114.27
3. CARL-DAVID STAFFAN LE FFLER staffan.leffler@icloud.co m	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:38 29.04.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.112.242
4. Anders Johansson Davies anders@davies-co.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:50 28.04.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.112.80
5. MÅNS HALLDÉN mans@hallden.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:06 28.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.112.94
6. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTSSEN pernilla.bengtsson@baker tilly.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:14 29.04.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.97

* 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 Lönnkrogen
Org.nr. 769613-6816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lönnkrogen för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lönnkrogen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pernilla Bengtsson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 20:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 19:46

DOCUMENT ID:

ry-uzuCaWI

ENVELOPE ID:

S1bdM006Zg-ry-uzuCaWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lönnkrogen.pdf

2 pages

SHA-512:

ee258ec20acda2fbfc96f6cac2486fd48088cb06c7d9b

ba2c92acf4f85bf9c3a390a46417a222e9a3b927365633

14ec6207d5c04d82f05d25723bb5948d8bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTTSSON	Signed	29.04.2026 20:15	eID	Swedish BankID
pernilla.bengtsson@baker tilly.se	Authenticated	29.04.2026 20:14	Low	IP: 94.255.130.97

* 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

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

 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