

Årsredovisning

för

Brf Lutan nr 20 i Jönköping

726000-2626

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lutan nr 20 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lutan nr 20 är en ekonomisk förening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen bildades 2004-03-25.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Medlemsinformation

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Lutan nr 20 i Jönköpings Kommun med därpå uppförd byggnad bestående av 10 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt om sammanlagt 571 kvm samt 1 lokal på 40 kvm samt 8 parkeringsplatser.

Fastigheten är uppförd 1961.

Lägenheternas fördelning:

3 st	3 rum och kök	79,5 kvm
3 st	2 rum och kök	59,5 kvm
3 st	1 rum och kök	39,5 kvm
1 st	1 rum och kök	35 kvm
1 st	lokal	40 kvm

Årets taxeringsvärde är 8.790.000 kr fördelat med 5.440.000 kr på byggnad och 3.350.000 kr på mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jönköping.

Fastigheten har ansluten kabel-tv och digital-tv hos Comhem.

Föreningens skulder för banklån uppgår till 4.028 kr per kvm bostadsyta. Värden under 5.000 kr per kvm anses som bra av branschorganisationen Bostadsrätterna.

Skuldkvoten, dvs lånen i förhållande till årsavgifterna, är 7,8. Siffran talar om hur många procent man behöver höja avgifterna för varje procentenhet som räntan på lånen stiger för att täcka de ökade kostnaderna för lånen.

Värden under 5 är mycket bra, och värden upp till 10 är hållbart.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

ÅRSSTÄMMA

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma under år 2023.
Styrelsen har haft tre protokollförda möten.

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

Hugo Öjeskär
Jakob Wallin
Martin Seidl (ordf)

Suppleanter

Agnes Ryndal
Anna Hansson

EKONOMISK FÖRVALTNING

ECIT Services AB har biträtt föreningen med den ekonomiska förvaltningen.

INVESTERINGAR

Under 2022 investerades i 4 st laddstolpar vid parkeringsplatserna. 2023 fick man bidrag från Naturvårdsverket med nästan halva kostnaden.

Under 2023 genomfördes renovering av trapphus och andra allmänutrymmen vad gäller nytt undertak samt målning och belysning. Man satte även upp ny belysning mot innergården.

Styrelsen har genomfört en höjning av avgifterna med 4% från mars 2023. Höjningen får full effekt i resultaträkningen för år 2024. Avgiften per kvm är satt till 529,50 kr/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	310	268	268	265
Resultat efter finansiella poster	-123	16	17	-2
Soliditet (%)	17,5	18,8	18,5	13,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	518	478	486	479
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 764	4 546	4 558	4 570
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 028	4 885	4 898	4 911
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	105	103	74
Räntekänslighet (%)	7,8	10,2	10,1	10,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	148	154	155	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,4	95,7	97,1	97,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 200	190 000	180 000	141 950	15 709	624 859
Disposition av föregående års resultat:				15 709	-15 709	0
Årets resultat					-122 857	-122 857
Belopp vid årets utgång	97 200	190 000	180 000	157 659	-122 857	502 002

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	157 657
årets förlust	-122 857
	34 800

disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 800
	34 800

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	310 458	267 504
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		310 458	267 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-287 344	-157 586
Övriga externa kostnader		-17 213	-13 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 284	-44 914
Summa rörelsekostnader		-350 841	-215 578
Rörelseresultat		-40 383	51 926
Finansiella poster			
Räntekostnader		-82 474	-36 217
Summa finansiella poster		-82 474	-36 217
Resultat efter finansiella poster		-122 857	15 709
Resultat före skatt		-122 857	15 709
Årets resultat		-122 857	15 709

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 535 414	2 577 563
Inventarier, verktyg och installationer	4	55 125	115 510
Summa materiella anläggningstillgångar		2 590 539	2 693 073
Summa anläggningstillgångar		2 590 539	2 693 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 955	15 452
Summa kortfristiga fordringar		20 972	15 452
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		249 881	608 203
Summa kassa och bank		249 881	608 203
Summa omsättningstillgångar		270 853	623 655
SUMMA TILLGÅNGAR		2 861 392	3 316 728

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 200	97 200
Upplåtelseavgifter		190 000	190 000
Fond för yttre underhåll		180 000	180 000
Summa bundet eget kapital		467 200	467 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		157 657	141 949
Årets resultat		-122 857	15 709
Summa fritt eget kapital		34 800	157 658
Summa eget kapital		502 000	624 858
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 300 000	2 611 500
Summa långfristiga skulder		2 300 000	2 611 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	7 000
Leverantörsskulder		6 839	18 030
Skatteskulder		1 391	2 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 162	53 295
Summa kortfristiga skulder		59 392	80 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 861 392	3 316 728

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-122 857	15 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		46 284	44 914
Betald skatt		-671	-10 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-77 244	50 024
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 503	-1 218
Förändring av leverantörsskulder		-11 191	18 030
Förändring av kortfristiga skulder		-2 134	11 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-96 072	78 359
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-118 275
Statligt stöd investering laddstolpar		56 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 250	-118 275
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån till kreditinstitut		-318 500	-7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-318 500	-7 000
Årets kassaflöde		-358 322	-46 916
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		608 203	655 120
Likvida medel vid årets slut		249 881	608 204

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per inkomstslag		
Årsavgifter hyror	296 058	256 104
Lokal	14 400	11 400
	310 458	267 504

I årsavgifterna för bostadsrätterna ingår grundavgift för kabel-tv som betalas av föreningen med 111 kr per lägenhet och månad.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 994 937	2 994 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 994 937	2 994 937
Ingående avskrivningar	-417 374	-375 225
Årets avskrivningar	-42 149	-42 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-459 523	-417 374
Utgående redovisat värde	2 535 414	2 577 563

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 275	0
Inköp	0	118 275
Omklassificeringar	-56 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 025	118 275
Ingående avskrivningar	-2 765	
Årets avskrivningar	-4 135	-2 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 900	-2 765
Utgående redovisat värde	55 125	115 510

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån 42440671 helt avbetalat under 2023	0	318 500
Fastighetslån 36290811 amorteringsfritt	800 000	800 000
Fastighetslån 31508355 amorteringsfritt	750 000	750 000
Fastighetslån 31508096 amorteringsfritt	750 000	750 000
	2 300 000	2 618 500

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 650 000	2 650 000
	2 650 000	2 650 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Jönköping 2024- ____ - ____

Martin Seidl
Ordförande

Hugo Öjeskär

Jakob Wallin