

# Årsredovisning

för

## **BRF Lättmetallen Ek för**

725000-0101

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Lättmetallen Ek för 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*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till mål att främjamedlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Grundfakta om föreningen

Föreningens säte är i Finspång. Föreningen grundades 1956.

Nuvarande stadgar registrerades 2018. (Antagits vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-29 och extra föreningsstämma 2018-09-06)

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

### Styrelsens sammansättning fram till årsmötet 2023

Uppdrag:

Ordförande

Vice ordförande

Kassör

Ledamöter:

Hans Nidsjö

Thomas Snellman

Rolf Holmlander

### Styrelsens sammansättning fram till årsmötet 2024

Ordförande

Ledamot

Ledamot vars uppdrag upphört på grund av förtida avgång:

Ledamot vars uppdrag upphört på grund av förtida avgång:

Ledamot som ersätter förtida avgående ledamot M Johansson:

Ledamot som ersätter förtida avgående ledamot K Johansson:

Övriga förtroendeposter:

Suppleant

Inger Silvander

Thomas Snellman

Mikael Johansson

Kenneth Johansson

Veronica Pettersson

Alex Hultman

Malin Grönroos

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Nya medlemmar i föreningen:

Kohtamäki Åsa och Pekka	Sjöviksvägen 5B
Stora Allén Holding	Sjöviksvägen 7B
Oskar Andersson	Sjöviksvägen 7B
Sofie Pettersson	Sjöviksvägen 7C
Malin Frid	Sjöviksvägen 7A

Lättmetallen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

### **Anställda under verksamhetsåret 2023**

Arsi Peltola                      Vaktmästare                      (Arsi har under 2023 avsagt sig vaktmästarrollen)

### **Revisor**

Thorell Revision valdes vid extrastämma oktober 2023. Företaget har sedan dess bytt namn till Bakertilly.

### **Revisorssuppleant**

Tobias Lindros                      Sjöviksvägen 7C

### **Valberedning**

J-B Eriksson                      Sjöviksvägen 7A

### **Fastighetsfakta**

Fastighetsbeteckning: Soldaten 8

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring. Bostadstillägg finns som komplement till medlemmarnas egna hemförsäkringar.

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av tre flerbostadshus. Värdeåret är 1957.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

### **Verksamhet i lokalerna**

Frisörsalong och filmproduktionsbolag.

## Gemensamhetsutrymmen

I vardera hus finns tvättstuga och torkrum, cykelrum och förråd.

På innergården finns uteplatser och en gemensam grill som kan lånas av föreningen.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som under 2023 uppdaterades i enlighet med förändrade prisbilder och regelverk. Den största förändringen är att underhållsplanen nu är indelad i 50-års intervaller i stället för tidigare 30 år. Verksamhetsåret 2022 inledde därmed period fyra i andra intervallet.

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Stambyte, badrumsrenovering, byte av lägenhetsdörrar	2006
Installation av fjärrvärme	2006
Fönsterrenovering 7-huset	2010
Fönsterrenovering 5-husen	2012
Ny torkutrustning	2014
Takomläggning samtliga hus	2016
Byte av takfönster	2016
Garageportar	2016
Fiberinstallation	2017
Låssystem ILOQ	2018
Cirkulationspump och injusterings av värmesystem	2022

<b>Planerat underhåll</b>	<b>Period</b>
Uppfräschning av källargolv	start P4
Kanalrensning	P4
Utebelysning på gård och fasader	P4
Iordningsställande av föreningsrum	P4
Utredning värmesystem	P4
Målning och underhåll av fasader 5-husen	start P6
Målning och underhåll av fasad 7-huset	start P8

## Entreprenörer under verksamhetsåret 2023

Anticimex	Service fastighet
Sandbäckens rör	Service undercentral
Elbyrån	Service tvätt och torkutrustning
Fastighetsskötarna	Fastighetsskötsel
Indoor Energy	Årsrapporteringar undercentral
Presto	Brandskydd
Skorstensfejarna	Brandskydd och ventilation
Checkat	Redovisningskonsult
Aimo Park	Parkering
Screen Print AB	Kopiering
Edqvist blommor	Trivselkommittén (kondoleanser)
iLOQ	Nyckelhantering
Vattenfall	Elleverantör
Tekniska Verken	Sophantering, vatten- och fjärrvärmeleverantör

Föreningen har sitt säte i Finspång.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 858	2 792	2 715	2 700
Resultat efter finansiella poster	-153	-281	-153	201
Soliditet (%)	12,5	13,1	15,0	15,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	751	730	726
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 758	2 847	2 638	2 724
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 660	3 779	3 501	3 615
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	61	74	134
Räntekänslighet (%)	4,8	5,0	4,8	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	216	235	213
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,4	100,0	100,0	100,0

### Upplysning vid förlust

Orsaken till bostadsrättsföreningens negativa resultat är att bostadsrättsföreningen med rådande regler gällande avskrivningar av byggnader tvingas göra stora årliga avskrivningar. Dessa avskrivningar påverkar resultatet men inte kassaflödet. Avskrivningarna i ombildade bostadsrättsföreningar (där hyresrätter har ombildats till bostadsrätter) baseras på byggnadens s.k. värdeår och inte på året då byggnaden förvärvades. Detta medför att byggnaden måste skrivas av på kortare tid vilket innebär att den årliga kostnaden för avskrivningar blir högre. De höga avskrivningarna innebär att bostadsrättsföreningens bokförda resultat vanligtvis blir negativt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	340 600	686 376	1 479 184	-281 230	<b>2 224 930</b>
Disposition av föregående års resultat:			-281 230	281 230	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll		85 278	-85 278		<b>0</b>
Årets resultat				-152 970	<b>-152 970</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>340 600</b>	<b>771 654</b>	<b>1 112 676</b>	<b>-152 970</b>	<b>2 071 960</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 112 676
årets förlust	-152 970
	<b>959 706</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	85 278
	874 428
	<b>959 706</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 857 642	2 792 099
Övriga rörelseintäkter		76 528	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 934 170</b>	<b>2 792 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 835 888	-1 850 909
Övriga externa kostnader	4	-200 273	-123 519
Personalkostnader	5	-177 623	-86 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-577 633	-580 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 791 417</b>	<b>-2 641 874</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>142 753</b>	<b>150 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 660	-65 272
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-21 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 383	-344 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295 723</b>	<b>-431 455</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-152 970</b>	<b>-281 230</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-152 970</b>	<b>-281 230</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-152 970</b>	<b>-281 230</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	14 178 059	14 672 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	856 574	939 521
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 034 633</b>	<b>15 612 266</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**15 034 633**

**15 612 266**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		27 529	0
Övriga fordringar		90 590	6 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 879	33 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>153 998</b>	<b>40 132</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	580 705
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>580 705</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 322 396	774 568
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 322 396</b>	<b>774 568</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 476 394**

**1 395 405**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**16 511 027**

**17 007 671**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		340 600	340 600
Fond för yttre underhåll		771 654	686 376
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 112 254</b>	<b>1 026 976</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 112 676	1 479 184
Årets resultat		-152 970	-281 230
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>959 706</b>	<b>1 197 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 071 960</b>	<b>2 224 930</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10, 11	11 527 918	11 971 238
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 527 918</b>	<b>11 971 238</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10, 11	2 080 820	2 080 820
Leverantörsskulder		315 990	166 314
Skatteskulder		32 132	19 144
Övriga skulder		55 510	56 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		426 697	488 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 911 149</b>	<b>2 811 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 511 027</b>	<b>17 007 671</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-152 970	-281 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	577 633	580 756
Betald skatt	-158 271	-34
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>266 392</b>	<b>299 492</b>
	<b>266 392</b>	<b>299 492</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-27 529	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 938	-17 461
Förändring av leverantörsskulder	149 676	-138 746
Förändring av kortfristiga skulder	23 842	1 806 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>410 443</b>	<b>1 949 791</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-443 320	-1 059 987
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-443 320</b>	<b>-1 059 987</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-32 877</b>	<b>889 804</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	769 224	486 324
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>736 347</b>	<b>1 376 128</b>

## 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:

Byggnader	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 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.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter	2 862 848	2 792 099
Elstöd	76 261	0
	<b>2 939 109</b>	<b>2 792 099</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Elektricitet	380 985	254 256
Värme	666 016	283 451
Vatten och avlopp	222 622	230 493
Sophämtning	79 759	44 232
Rep o underh fastighet	115 257	341 110
Yttre fastighetssk!tsel	176 335	204 181
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	86 860	86 860
Fastighetsförsäkring	84 456	64 583
Övriga fastighetskostnader	23 598	41 743
	<b>1 835 888</b>	<b>1 550 909</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Programvaror	4 572	2 716
Kontorsmateriel	5 537	284
TV	19 752	15 817
Postbefodran	60	130
Ersättning till revisor	47 444	35 376
Redovisningstjänster	100 383	38 038
Bankkostnader	13 597	22 852
Föreningsavgifter	6 530	6 430
Övriga extra kostnader	2 397	1 875
	<b>200 272</b>	<b>123 518</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvode till styrelsen	140 000	70 000
Sociala kostnader	37 623	16 690
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>177 623</b>	<b>86 690</b>

Arvode avseende 2021 betalades ut i maj 2023.

Arvode avseende 2022 betalades ut i juni 2023.

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 849 386	21 798 005
Inköp	0	1 027 063
Försäljningar/utrangeringar	0	-975 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 849 386</b>	<b>21 849 386</b>
Ingående avskrivningar	-7 176 641	-7 654 514
Försäljningar/utrangeringar	0	975 682
Årets avskrivningar	-494 686	-497 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 671 327</b>	<b>-7 176 641</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 178 059</b>	<b>14 672 745</b>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 332 863	1 194 232
Inköp	0	246 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-107 619
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 332 863</b>	<b>1 332 863</b>
Ingående avskrivningar	-393 342	-418 014
Försäljningar/utrangeringar	0	107 619
Årets avskrivningar	-476 289	-82 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-869 631</b>	<b>-393 342</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>463 232</b>	<b>939 521</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,77	2024-04-25	435 532	454 268
Swedbank	2,70	2024-06-19	1 637 500	1 687 500
Swedbank	3,45	2028-12-21	1 637 500	1 687 500
Swedbank	1,95	2024-12-20	2 970 000	3 060 000
Swedbank	4,08	2032-06-23	1 416 684	1 500 016
Swedbank	1,41	2024-02-23	1 185 000	1 215 000
Swedbank	2,39	2024-04-25	3 331 250	3 433 750
Swedbank	1,87	2027-02-25	995 272	1 014 024
			<b>13 608 738</b>	<b>14 052 058</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 080 820	-443 320

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 1 687 500

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 393 320

### Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 773 280	1 773 280
Förfaller senare än 5 år	11 392 138	11 835 458
	<b>13 165 418</b>	<b>13 608 738</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 608 738

kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 527 918	11 971 238
	<b>11 527 918</b>	<b>11 971 238</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 080 820	2 080 820
	<b>2 080 820</b>	<b>2 080 820</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 002 000	16 002 000
	<b>16 002 000</b>	<b>16 002 000</b>

Finspång

Inger Silvander  
Ordförande

Thomas Snellman

Alex Hultman

Veronica Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Pettersson  
Auktoriserad revisor  
Bakertilly