

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande rätt och utan tidbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-28.

Föreningen äger fastigheten Lövkojan 8, 9, 10 och 11 i Vimmerby kommun, omfattande av adressen Skyttegatan. Fastigheten är belägen i Vimmerby och har Vimmerbys bästa utsikt. Lövkojan byggdes år 2021 och i samband med byggnationen installerades solceller där överskottet säljs till Vimerby Energi. Marken innehas med äganderätt och en underhållsplan finns.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
10	2 gästlägenheter, 8 bostadsrätter (totalt 604kvm)
6	Garageplatser
5	P-platser

Flerårsöversikt

	2023
Nettoomsättning	548 480
Resultat efter finansiella poster	-97 044
Soliditet (%)	75,20
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63
Skuldsättning (kr/kvm)	7 889
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 454
Sparande (kr/kvm)	263
Räntekänslighet (%)	8
Energikostnad (kr/kvm)	184

Definitioner av nyckeltal, se noter

El ingår ej i årsavgiften.

Bostadsrättsyta uppgår till 504 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 604 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Räkenskapsåret 2023 visade ett negativt resultat om 101 tkr, detta på grund av ökade räntekostnader som steg med 110 %. Trots detta blev kassaflödet positivt, vilket är en stark indikator på vår ekonomiska hälsa. Vi ser positivt på framtiden då styrräntan sänktes i maj 2024 och en extraamortering på 400 tkr gjordes på banklånet under våren 2024. Dessutom förväntas ytterligare två räntesänkningar under året. Detta innebär att vi förväntar oss lägre räntekostnader under 2024. Kassaflödet var positivt för 2023 och vi förväntar oss att det fortsätter att vara positivt även under 2024. Därför ser vi för närvarande inget behov av att höja månadsavgifterna.

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 890 000	40 000	-201 566	67 395	14 795 829
Avstättning till fond för yttre underhåll		13 700	-13 700		0
Disposition av föregående års resultat:			67 395	-67 395	0
Årets resultat				-100 949	-100 949
Belopp vid årets utgång	14 890 000	53 700	-147 871	-100 949	14 694 880

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-147 871
Årets resultat	-100 949
	-248 820

Förslag till disposition:

reservering fond för yttre underhåll	13 700
Balanseras i ny räkning	-262 520
	-248 820

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	548 480	490 204
Övriga rörelseintäkter		18 996	63 682
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		567 476	553 886
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-185 738	-122 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 500	-259 500
Summa rörelsekostnader		-445 238	-382 010
Rörelseresultat		122 238	171 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter		345	0
Räntekostnader		-219 627	-104 481
Summa finansiella poster		-219 282	-104 481
Resultat efter finansiella poster		-97 044	67 395
Resultat före skatt		-97 044	67 395
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 905	0
Årets resultat		-100 949	67 395

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

19 005 917

19 265 417

19 005 917

19 265 417

19 005 917

19 265 417

3 938

888

12 639

11 604

16 577

12 492

518 284

466 834

518 284

466 834

534 861

479 326

19 540 778

19 744 743

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2023-12-31

2022-12-31

Not

14 890 000

14 890 000

53 700

40 000

14 943 700

14 930 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-147 871

-201 566

-100 949

67 395

-248 820

-134 171

Summa eget kapital

14 694 880

14 795 829

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

4, 5

4 271 000

4 765 000

4 271 000

4 765 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

5

494 000

94 000

10 265

3 180

3 020

6 297

67 613

80 437

574 898

183 914

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**19 540 778****19 744 743**

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		122 238	171 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		259 500	259 500
Erhållen ränta mm		345	0
Erlagd ränta		-219 627	-104 481
Betald inkomstskatt		3 180	3 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		165 636	330 075
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 085	3 364
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-16 101	-74 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		145 450	258 696
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-94 000	-94 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-94 000	-94 000
Förändring av likvida medel		51 450	164 696
Likvida medel vid årets början		466 834	302 138
Likvida medel vid årets slut		518 284	466 834

Bostadsrättsföreningen Lövkojan i Vimmerby

Org.nr. 769637-5430

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Not 2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter bostäder

360 148

337 303

Hyror gästlägenheter

156 100

106 175

Hyror garage och parkeringsplatser

23 000

42 115

Försäljning el

9 232

68 293

548 480

553 886

I avgiften och hyresintäkterna ingår värme och vatten.

Not 3 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

19 590 325

19 590 325

Utgående anskaffningsvärden

19 590 325

19 590 325

Ingående avskrivningar

-324 908

-65 408

Årets avskrivningar

-259 500

-259 500

Utgående avskrivningar

-584 408

-324 908

Redovisat värde

19 005 917

19 265 417

Not 4 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än 5 år

2 295 000

4 389 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

2023-12-31

2022-12-31

Företagets banklån om 4 765 000 kronor (föregående år 4 859 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 271 000

4 765 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

494 000

94 000

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

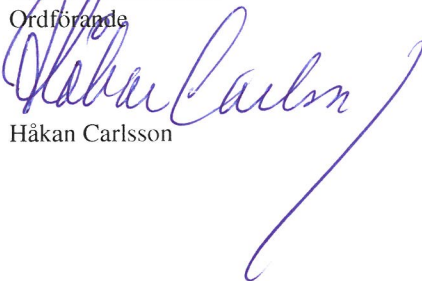
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

VIMMERBY

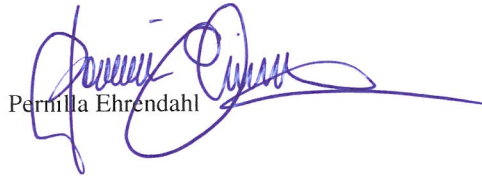
14/6-2024



Rasmus Lennartsson
Ordförande



Håkan Carlsson



Pernilla Ehrendahl