

Årsredovisning

för

Brf Lofthusen

769635-8063

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lofthusen 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lofthusen, som registrerades hos Bolagsverket 2017-12-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Totalt har fyra flerfamilshus i två plan med sex lägenheter i vardera byggnad, totalt 24 lägenheter, uppförts.

Total lägenhetsyta uppgår till 1 952 kvm. Inflyttning har skett i november 2020.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Föreningen hade 31 bostadsrättsinnehavare den 31/12 2023.

Styrelse

Markus Persson	ordförande
Niclas Ivarsson Rudman	ledamot
Daniel Nilsson	ledamot
Pia Nilsson	ledamot
Anne Lindström	ledamot

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 648	1 586	1 513	259
Resultat efter finansiella poster	25	143	261	35
Soliditet (%)	65,8	65,5	65,0	64,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	679	663	642	110
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 754	11 883	12 217	12 500
Sparande per kvm (kr/kvm)	276	336	397	62
Räntekänslighet (%)	17,3	17,9	19,0	113,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	228	183	30
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,2	81,6	80,3	83,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 900 000	120 000	174 634	143 238	45 337 872
Disposition av föregående års resultat:		122 000	21 238	-143 238	0
Årets resultat				24 885	24 885
Belopp vid årets utgång	44 900 000	242 000	195 872	24 885	45 362 757

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	195 872
årets vinst	24 885
	220 757

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	125 000
i ny räkning överföres	95 757
	220 757

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 647 791	1 586 054
Övriga rörelseintäkter		47 599	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 695 390	1 586 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-650 651	-642 977
Övriga externa kostnader	4	-55 199	-50 469
Personalkostnader		-4 995	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-513 000	-513 000
Summa rörelsekostnader		-1 223 845	-1 206 446
Rörelseresultat		471 545	379 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 031	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-449 691	-236 370
Summa finansiella poster		-446 660	-236 370
Resultat efter finansiella poster		24 885	143 238
Resultat före skatt		24 885	143 238
Årets resultat		24 885	143 238

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

67 675 500

68 188 500

Summa materiella anläggningstillgångar

67 675 500

68 188 500

Summa anläggningstillgångar

67 675 500

68 188 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

377 803

327 075

Övriga fordringar

53 248

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

31 010

29 253

Summa kortfristiga fordringar

462 061

356 328

Kassa och bank

Kassa och bank

851 231

636 420

Summa kassa och bank

851 231

636 420

Summa omsättningstillgångar

1 313 292

992 748

SUMMA TILLGÅNGAR

68 988 792

69 181 248

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 900 000	44 900 000
Fond för yttre underhåll		242 000	120 000
Summa bundet eget kapital		45 142 000	45 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		195 872	174 634
Årets resultat		24 885	143 238
Summa fritt eget kapital		220 757	317 872
Summa eget kapital		45 362 757	45 337 872
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 692 000	22 944 000
Summa långfristiga skulder		22 692 000	22 944 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		252 000	252 000
Leverantörsskulder		84 404	93 070
Övriga skulder		2 335	2 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	595 296	551 971
Summa kortfristiga skulder		934 035	899 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 988 792	69 181 248

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 885	143 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		513 000	513 000
Betald skatt		-47 919	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		489 966	656 238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-50 728	-52 891
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 086	-970
Förändring av leverantörsskulder		-8 666	53 419
Förändring av kortfristiga skulder		43 325	86 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten		466 811	742 157
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-252 000	-652 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-252 000	-652 000
Årets kassaflöde		214 811	90 157
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		636 420	546 263
Likvida medel vid årets slut		851 231	636 420

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 100 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.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 325 072	1 294 704
Hyror garage och parkeringsplatser	83 100	82 800
Preliminär driftkostnad	227 512	170 527
Försäljning El	12 106	38 022
	1 647 790	1 586 053

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
V/A	58 351	58 780
El	252 012	331 986
Avfall	39 566	38 015
Fiber	0	5 252
Fastighetsförvaltning	58 618	66 125
Fastighetsförsäkring	25 705	24 709
Värme	116 649	53 545
Snö- och trädgårsskötsel	23 467	28 342
Övriga fastighetskostnader	76 283	36 223
	650 651	642 977

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	32 500	31 252
Bankkostnader	3 126	2 599
Förbrukningsmaterial	2 297	4 618
Övriga kostnader	5 275	0
	55 198	50 469

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	513 000	513 000
	513 000	513 000

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnad fastighet	449 691	236 370
	449 691	236 370

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 300 000	69 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 300 000	69 300 000
Ingående avskrivningar	-1 111 500	-598 500
Årets avskrivningar	-513 000	-513 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 624 500	-1 111 500
Utgående redovisat värde	67 675 500	68 188 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	22 885	21 128
Ekonomisk förvaltning	8 125	8 125
	31 010	29 253

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,15	2025-12-01	7 883 000	7 967 000
Stadshypotek	0,91	2023-12-01	0	7 967 000
Stadshypotek	3,88	2027-12-01	7 883 000	0
Stadshypotek	3,7	2026-12-01	7 178 000	7 262 000
Avgår kortfristig del			-252 000	-252 000
			22 692 000	22 944 000
Kortfristig del av långfristig skuld			252 000	252 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 21 684 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	32 173	35 322
Övriga upplupna kostnader	57 786	75 548
Förutbetalda intäkter	505 337	441 101
	595 296	551 971

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
	38 500 000	38 500 000

Växjö 2024-03-12

Markus Persson
Ordförande



Daniel Nilsson



Pia Nilsson



Niclas Ivarsson Rudman



Anne Lindström



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lofthusen, org.nr 769635-8063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lofthusen för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Standards 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 revisionssed 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 avveckla 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 asidosättande 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 Bostadsrättsföreningen Lofthusen för år 2023 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.

Vaxjö den 12 mars 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor