

Årsredovisning för

BRF Lunden

769627-6315

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6
7-8
9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunden, 769627-6315, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Stockholms län, Tyresö kommun registrerades år 2014.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta 11 st bostadslägenheter för permanent boende utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Kumla 3:204 i Tyresö Kommun, med uppförd byggnad i 4 våningar. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Vendelsövägen 10 A.

Lägenhetsfördelning:

1 antal 1 rok

9 antal 2 rok

1 antal 3 rok

Dessutom tillkommer:

8 st parkeringsplatser och en pool på 4 x 8 meter.

Medlemsinformation:

Antal lägenheter: 11

Överlåtelser under året: 0 (föregående år 3)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Total tomtarea: 922 kvm

Total bostadsarea: 432 kvm

Total fastighetsyta: 600 kvm

Årets taxeringsvärde: 15 347 000

Föregående års taxeringsvärde: 15 347 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa.

I årsavgifter ingår vatten, avlopp, avfall samt tillägg för bostadsrättsföräkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavaren.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Vattenfall AB

El

Tyresö Kommun

Vatten o avlopp, avfall.

Trygg-Hansa

Fastighetsförsäkring

Cibes Kalea Sv AB

Hissbesiktning

Årets verksamhet i ett flerårsperspektiv

Verksamhetsåret 2023 har bestått i traditionellt styrelsearbete med frågor kring föreningens ekonomi och fastighetens förvaltning.

Vår fastighet är i gott skick och har varit försonad från problem under året.

Under året har sedanligt återkommande fläktfilter bytts ut i alla lägenheter.

Under året 2023 höjdes månadsavgifterna med 40% för att möta de ökade kostnaderna för räntor.

Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer att lämnas oförändrade under resten av året.

Osäkerheten kring ränteutveckling och inflation gör att vi är försiktiga med att uttala oss om framtida avgiftsförändringar.

Föreningen har under året valt att binda 3 miljoner av lånet till en period av 2 år.
Under kommande år 2024 kommer föreningen att amortera 200 000 kr på lånen.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för 2024.
Styrelsens bedömning är att det inte föreligger något behov av mer omfattande eller kostnadskrävande underhåll de närmaste åren.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året till följd av avskrivningar på byggnaden.
Det likvidmässiga resultatet är emellertid positivt vilket framgår av bifogad kassaflödesanalys.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	457 764	339 079	327 994	329 787
Resultat efter finansiella poster	-126 695	-166 691	-103 606	-114 210
Soliditet, %	71,20	71,50	71,70	72,10
Räntor per kvm bostadsrätt	617	306	260	262
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	1 238	784	759	763
Skuldsättning per kvm total yta	10 833	10 833	10 833	10 833
Skuldsättning per kvm uppl.bostadsrätt	15 046	15 046	15 046	15 046
Sparande per kvm total yta	61	-6	99	83
Energikostnad per kvm total yta	207	190	187	169
Årsavgifternas andel i % av tot.rörelseintäkt	90	89	90	89
Räntekänslighet	15	21	22	22
Planerat underhåll per kvm bostadsrätt	-	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	17 417 600	-814 692
Årets resultat		-126 695
Vid årets slut	17 417 600	-941 387

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-814 692
Årets resultat	-126 695
Totalt	-941 387
Förslag till disposition:	
till yttre fond avsätts	-50 000
Balanseras i ny räkning	-891 387
Summa	-941 387

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Medlemsintäkter	2	457 764	339 079
Övriga rörelseintäkter		13 108	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		470 872	339 079
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-168 215	-210 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 000	-163 000
Summa rörelsekostnader		-331 215	-373 539
Rörelseresultat		139 657	-34 460
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 352	-132 231
Summa finansiella poster		-266 352	-132 231
Resultat efter finansiella poster		-126 695	-166 691
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-126 695	-166 691
Skatter			
Årets resultat		-126 695	-166 691

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	22 387 334	22 550 334
Summa materiella anläggningstillgångar		22 387 334	22 550 334
Summa anläggningstillgångar		22 387 334	22 550 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79 638	50 654
Summa kortfristiga fordringar		79 638	50 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		683 711	628 461
Summa kassa och bank		683 711	628 461
Summa omsättningstillgångar		763 349	679 115
SUMMA TILLGÅNGAR		23 150 683	23 229 449

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 417 600	17 417 600
Summa bundet eget kapital		17 417 600	17 417 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-814 692	-648 001
Årets resultat		-126 695	-166 691
Summa fritt eget kapital		-941 387	-814 692
Summa eget kapital		16 476 213	16 602 908
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	3 000 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	6 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	15 000
Övriga skulder	4,5	3 500 000	5 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	174 470	106 238
Summa kortfristiga skulder		3 674 470	126 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 150 683	23 229 449

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-126 695	-166 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	163 000	163 000
	<u>36 305</u>	<u>-3 691</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 305	-3 691
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kundfordringar	-28 983	6 543
Förändring av leverantörsskulder	15 000	15 000
Förändring av kortfristiga skulder	32 929	7 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 251	25 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	55 251	25 346
Likvida medel vid årets början	<u>628 460</u>	<u>603 114</u>
Likvida medel vid årets slut	683 711	628 460

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens yta (bostäder, lokaler) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler).

Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Avgift bostad	422 566	303 331
Parkerings plats	32 448	32 448
Filter	2 750	3 300
Summa	457 764	339 079

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 249 666	-1 086 666
-Årets avskrivning enligt plan	-163 000	-163 000
	-1 412 666	-1 249 666
Redovisat värde vid årets slut	22 387 334	22 550 334

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	2023-12-31	2020-12-31
Handelsbanken, bunden	4,65	2025-09-30	3 000 000	-
Handelsbanken, bunden	3,56	2023-09-30	-	6 000 000
Handelsbanken, rörligt	4,78		3 000 000	-
Handelsbanken, rörligt	4,78		500 000	500 000
			6 500 000	6 500 000

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

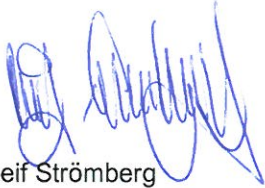
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckning</i>	8 250 000	8 250 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	121 527	86 238
Upplupna kostnader som avser år 2023	9 875	
Upplupen ränta	43 068	
Uppl.bokföringsarvode	-	20 000
	174 470	106 238

Underskrifter

Tyresö den 27 maj 2024.



Leif Strömberg
Styrelseordförande



Susanne Gejler



Thomas Rennemark



Ewa Stivert

Teodor Lindell



Carina Granlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2024.

Daniel Bjurgard
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma