

Årsredovisning
för
Brf Lunden 1 i Borås
769637-5141

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Lunden 1 i Borås 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har färdigställt byggnation på fastigheten Borås Daggekåpan 3 och inflyttning slutfördes under sista kvartalet 2021.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Victor Ågren	ordförande
Dan Hassanein	Ledamot
Ann-Kristiina Aula	Ledamot
Lise-Lotte Malmgren	Ledamot
Monica Klawitter	Ledamot
Oliver Hallkvist	Suppleant
Erik Åman	Suppleant
Johanna Wallfors	Revisor

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande möten:

Nio protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsesammanträde.

En ordinarie föreningsstämma 2023-06-21.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-09 och kungjordes 2019-05-13.

Fastigheter och byggnader

Föreningen har genom nybyggnation uppfört ett flerfamiljshus med 38 bostadsrättslägenheter på fastigheten Borås Daggekåpan 3 i Borås kommun.

Taxeringsvärde är åsatt till 69 600 000 kr varav markvärde utgör 11 600 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	1 rok	69,2
8	2 rok	374,4
22	3 rok	1 559,8
<u>6</u>	<u>4 rok</u>	<u>590,0</u>
38 st		2 593,4

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Samfällighet

Brf Lunden 1, äger tillsammans med Brf Lunden 2 och SHH Lunden, Lundens Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning (GA1) som består av gräsytor, gångvägar, belysning av berget, naturmark och sophantering samt gemensamhetsanläggning (GA2) som består av markparkering, cykelparkering, körytor, belysning och avvattnings. Ekonomin i GA2 kommer att finansieras av parkeringsavgifter samt uthyrning av parkeringar. Kostnaden för GA1 delas mellan delägarna. I samfällighetens styrelse ingår representanter från Brf Lunden 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Bostadsrättsföreningen tog över driften av fastigheten from 2022-06-01.

En underhållsplan färdigställdes under året.

Ekonomi

En höjning av månadsavgifterna med 8 % genomfördes den 1 april, samtidigt gjordes en förändring av debiteringen av de fasta avgifterna för el, varm- och kallvatten, som hädanefter debiteras per yta. Vid det sista styrelsemötet 2023 beslutades om en avgiftshöjning om 5 % from den 1/1 2024, pga fortsatt höga räntor.

Föreningen erhöll elstöd under hösten. Styrelsen beslutade att lägga det i föreningens gemensamma kassa och inte fördela ut det till medlemmarna. Nyhetsbrev har gått ut till boende per mail då info-tavlan är ur drift. Nytt avtal är tecknat med Borås Brandservice om kontroll av branddörrar. Styrelsen har hållit några möten med FR Fastighetsservice då styrelsen har noterat brister i hanteringen av felanmälningar gjorda av boende.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB

Fr Fastighetsservice AB

Borås Elnät

Borås Energi och Miljö

Kone

Telia Sverige AB

Borås Brandservice

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning

Elleverantör

Leverantör av fjärrvärme, VA och avfallshantering

Skötsel av hissar

Bredband

Kontroll av branddörrar

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 st av föreningens bostadsrätter förvärvats.

Medlemmarna i föreningen uppgick vid årets början till 52 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemstalet 56 st.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	2 322	1 297
Resultat efter finansiella poster	-505	-203
Soliditet (%)	70,7	70,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	664
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 267	12 392
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	152
Räntekänslighet (%)	17,4	32,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	105
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	77,4

År 2022 avser redovisade belopp 7 månader (juni-dec), för nettoomsättning och resultat efter finansiella poster, då föreningen övertog driften 1 juni 2022.

Årsavgift (kr/kvm) är beräknad på årsavgiften för ett helår.

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 635 000			-202 958	78 432 042
Disposition av föregående års resultat:		75 640	-278 598	202 958	0
Årets resultat				-504 800	-504 800
Belopp vid årets utgång	78 635 000	75 640	-278 598	-504 800	77 927 242

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-278 598
årets förlust	-504 800
	-783 398

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	111 516
i ny räkning överföres	-894 914
	-783 398

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 43 kr/kvm enligt underhållsplan.

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 023 632 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	518 832 kr
--	------------

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
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	2	2 322 498	1 296 713
Övriga intäkter	2	6 423	0
		2 328 921	1 296 713
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-881 430	-509 297
Övriga kostnader	4	-114 581	-65 917
Personalkostnader	5	-62 440	-31 738
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 023 632	-597 118
		-2 082 083	-1 204 070
Rörelseresultat		246 838	92 643
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 740	-295 601
		-751 637	-295 601
Resultat efter finansiella poster		-504 799	-202 958
Resultat före skatt		-504 799	-202 958
Årets resultat		-504 800	-202 958

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	108 417 527	109 441 159
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		108 417 527	109 441 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 032 972	1 032 972
		1 032 972	1 032 972
Summa anläggningstillgångar		109 450 499	110 474 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		108	0
Övriga fordringar		14 362	99 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 111	131 550
		43 581	231 255
<i>Kassa och bank</i>		685 889	552 549
Summa omsättningstillgångar		729 470	783 804
SUMMA TILLGÅNGAR		110 179 969	111 257 935

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 635 000

78 635 000

Fond för yttre underhåll

75 640

0

78 710 640

78 635 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-278 598

0

Årets resultat

-504 800

-202 958

-783 398

-202 958

Summa eget kapital

77 927 242

78 432 042

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

11

21 272 610

32 138 670

Summa långfristiga skulder

21 272 610

32 138 670

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10 541 700

0

Leverantörsskulder

146 757

164 091

Aktuella skatteskulder

0

92 800

Övriga skulder

4 538

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

287 122

430 332

Summa kortfristiga skulder

10 980 117

687 223

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 179 969

111 257 935

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-504 800

-202 958

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 023 632

597 118

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

518 832

394 160

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

0

80 631 003

Förändring av kundfordringar

-108

0

Förändring av kortfristiga fordringar

187 782

-217 009

Förändring av leverantörsskulder

-17 334

-1 218 308

Förändring av kortfristiga skulder

-231 471

-30 092 574

Kassaflöde från den löpande verksamheten

457 701

49 497 273

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-84 895 846

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-1 032 972

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-85 928 818

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-324 360

-908 252

Medlemsinsatser

0

4 880 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-324 360

3 971 748

Årets kassaflöde

133 341

-32 459 797

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

552 549

33 012 346

Likvida medel vid årets slut

685 889

552 549

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU9.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Stomme & grund	0,83% / 120 år
Stammar	1,67% / 60 år
El till gruppcentral	1,67% / 60 år
Ventiler	1,67% / 60 år
Fasad	1,67% / 60 år
Fönster	1,67% / 60 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	0,83% / 120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	3,33% / 30 år
Yttertak	1,67% / 60 år
Fjärrvärme	3,33% / 30 år
Hiss	3,33% / 30 år
Restpost övrigt	0,83% / 120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Månadsavgifter bostäder	1 824 737	1 004 179
El medlemmar moms	114 631	76 450
Kallvatten medlemmar moms	56 660	40 883
Varmvatten medlemmar moms	74 029	110 555
Internet/kabeltv	108 984	63 574
Pantsättningsavgifter	2 016	483
Övriga intäkter	3 384	590
Elstöd	57 535	0
Vidarefakturerings	6 423	0
Överlåtelseavgifter	1 313	0
Övriga serviceavgifter (fast avgift el, fjärrvärme, vatten)	79 210	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
	2 328 921	1 296 714

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader enligt avtal	72 337	37 121
Fastighetskostnader utöver avtal	34 275	25 384
Elkostnader	250 122	202 350
Uppvärmning fjärrvärme	156 393	52 332
Vatten o avlopp	16 500	17 464
Renhållning/sophämtning	85 031	66 929
Fastighetsförsäkringar	34 130	18 277
TV/bredband/telefon	149 779	69 440
Övriga fastighetskostnader	11 978	20 000
Löpande underhåll	22 069	0
Hisskostnader	48 816	0
	881 430	509 297

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	71 415	35 308
Övriga administrativa kostnader	27 738	24 688
Pantsättning	1 575	952
Övriga kostnader	8 726	4 968
Överlåtelse	2 627	0
Ersättningar till revisor	2 500	0
	114 581	65 916

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 400	24 150
Sociala kostnader	12 040	7 588
	62 440	31 738
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 440	31 738

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 038 277	25 142 431
Inköp	0	4 264 843
Omklassificering	0	80 631 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 038 277	110 038 277
Ingående avskrivningar	-597 118	0
Årets avskrivningar	-1 023 632	-597 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 620 750	-597 118
Utgående redovisat värde	108 417 527	109 441 159
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
	69 600 000	69 600 000
Bokfört värde byggnader	81 376 403	82 400 035
Bokfört värde mark	27 041 124	27 041 124
	108 417 527	109 441 159

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	32 436 000	32 436 000
	32 436 000	32 436 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	80 631 003
Omklassificeringar	0	-80 631 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i gemensam samfällighetsförening

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 032 972	0
Inköp	0	1 032 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 032 972	1 032 972
Utgående redovisat värde	1 032 972	1 032 972

Not 10 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-30 192 510	-30 516 870
	-30 192 510	-30 516 870

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB, Rörlig ränta per 20231231, 4,71%	Rörligt	2024-01-28	10 514 670	10 812 000
SEB, 1,22%	1,22%	2025-01-28	10 812 000	10 812 000
SEB, 1,63%	1,63%	2027-01-28	10 487 640	10 514 670
Avgår amortering			-324 360	-324 360
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-10 217 340	
			21 272 610	31 814 310
Kortfristig del av långfristig skuld			10 514 670	324 360

Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 324 360kr.

Borås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Ågren
Ordförande

Dan Hassanein

Ann-Kristiina Aula

Lise-Lotte Malmgren

Monica Klawitter

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Wallfors
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 15:07

SENT BY OWNER:

Lina Andersson • 13.05.2024 12:33

DOCUMENT ID:

r1bs3Py7C

ENVELOPE ID:

ByeihPkQ0-r1bs3Py7C

DOCUMENT NAME:

769637-5141 Brf Lunden 1 i Borås för 20230101-20231231 ÅR...pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAN IMAD EL-DIN HASSANEIN imad.hassanein@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:25 13.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.67
Victor David Ågren victor.agren@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:38 13.05.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.133.26
LISE-LOTTE MALMGREN ll.malmgren@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:45 13.05.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.58.246
MONICA KLAWITTER monica@klawitter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:55 14.05.2024 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.224.149
Ann-Kristiina Aula tinaaula@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:25 14.05.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 13.81.2.107
JOHANNA WALLFORS johanna@sjurevision.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:07 14.05.2024 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.243.29

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed