



2024

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lysekils centrum



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lysekils centrum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lysekil.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Södra Hamnen 14:12	2018	Lysekil
Södra Hamnen 14:7	2010	Lysekil

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 183 kvm och 1 lokal om 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 1449 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kjell Ingvar Romefors	Ordförande
Hjördis Ask	Styrelseledamot
Inge Frisk	Styrelseledamot
Kim Anneli Romefors	Styrelseledamot

Valberedning

Ingrid Ovesson Frisk Sammanställande
Berit Pilebo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamöterna

Revisorer

Per Östholm Godkänd revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Service ventilation och filterbyte. Service 1 ggr/år filterbyte 2/ggr år. OVK vart 3:de år
Rengöring av fönster i trapphus och glaspardier längs loftgångar

Planerade underhåll

- 2025** ● Rengöring av loftgångar och trall. OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 240101 med 7,9%.

Hysesavtalet gäller till och med 281231.

Övriga uppgifter

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1183 kvm och 1 lokal om 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 1449 kvm.

Södra Hamnen 14:12 är en parkering med 20 p-platser som disponeras av innehavarna och hyresgäster mot fastställd avgift.

Köpeskilling 1 050 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 20 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 383 048	1 295 513	1 238 295	1 222 648
Resultat efter fin. poster	83 663	63 308	82 337	50 884
Soliditet (%)	64	64	63	63
Yttre fond	1 390 259	1 127 759	905 259	710 759
Taxeringsvärde	22 664 000	22 664 000	22 664 000	20 055 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	796	737	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,0	66,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 288	16 495	16 701	16 907
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 298	13 467	13 635	13 803
Sparande per kvm totalyta, kr	260	246	259	238
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	50	59	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	82	77	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	41	39	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	174	175	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,80	1,35	-	-
Räntekänslighet (%)	20,47	22,37	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 209 000	-	-	27 209 000
Upplåtelseavgifter	8 756 137	-	-	8 756 137
Fond, yttre underhåll	1 127 759	-	262 500	1 390 259
Balanserat resultat	-2 316 822	63 308	-262 500	-2 516 014
Årets resultat	63 308	-63 308	83 663	83 663
Eget kapital	34 839 382	0	83 663	34 923 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 253 514
Årets resultat	83 663
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 500
Totalt	-2 432 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 432 351

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 383 048	1 295 513
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 141
Summa rörelseintäkter		1 383 048	1 310 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-575 280	-607 264
Övriga externa kostnader	8	-108 205	-100 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 592	-293 592
Summa rörelsekostnader		-977 076	-1 000 880
RÖRELSERESULTAT		405 971	309 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 162	17 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-348 471	-264 081
Summa finansiella poster		-322 309	-246 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		83 663	63 308
ÅRETS RESULTAT		83 663	63 308

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	52 426 944	52 690 764
Markanläggningar	11	897 007	926 779
Summa materiella anläggningstillgångar		53 323 952	53 617 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 323 952	53 617 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 334	178 465
Övriga fordringar	12	370 959	206 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 168	0
Summa kortfristiga fordringar		458 461	384 922
Kassa och bank			
Kassa och bank		788 626	645 060
Summa kassa och bank		788 626	645 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 247 087	1 029 982
SUMMA TILLGÅNGAR		54 571 038	54 647 526

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 965 137	35 965 137
Fond för yttre underhåll		1 390 259	1 127 759
Summa bundet eget kapital		37 355 396	37 092 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 516 014	-2 316 822
Årets resultat		83 663	63 308
Summa fritt eget kapital		-2 432 351	-2 253 514
SUMMA EGET KAPITAL		34 923 045	34 839 382
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 200 000	8 650 000
Summa långfristiga skulder		13 200 000	8 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 069 000	10 863 000
Leverantörsskulder		63 635	38 462
Skatteskulder		36 160	36 160
Övriga kortfristiga skulder		18 029	17 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	261 170	202 794
Summa kortfristiga skulder		6 447 994	11 158 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 571 038	54 647 526

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	405 971	309 774
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	293 592	293 592
	699 563	603 366
Erhållen ränta	26 162	17 615
Erlagd ränta	-326 103	-261 137
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	399 623	359 844
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	90 895	-20 073
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 482	22 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	552 000	362 298
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-244 000	-244 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-244 000	-244 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	308 000	118 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	827 857	709 560
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 135 857	827 857

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lysekils centrum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	2,5 - 5 %
Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	941 136	872 244
Hysesintäkter lokaler, moms	326 544	306 564
Hysesintäkter p-plats	67 200	67 200
Hysesintäkter p-plats, moms	28 800	28 800
Deb. fastighetsskatt, moms	18 080	18 080
Dröjsmålsränta	224	0
Pantsättningsavgift	573	0
Överlåtelseavgift	0	2 626
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1 383 048	1 295 513

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	15 141
Summa	0	15 141

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	9 689	11 366
Städning utöver avtal	38 557	10 692
Hissbesiktning	2 925	2 173
Gårdkostnader	2 950	8 449
Gemensamma utrymmen	3 032	1 011
Snöröjning/sandning	0	7 225
Serviceavtal	15 027	18 116
Förbrukningsmaterial	0	214
Summa	72 180	59 246

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 746	0
Dörrar och lås/porttele	471	0
VVS	3 574	5 899
Värmeanläggning/undercentral	836	0
Ventilation	100 231	138 714
Elinstallationer	795	9 416
Skador/klotter/skadegörelse	9 765	9 073
Summa	121 418	163 103

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 154	73 098
Uppvärmning	137 675	119 451
Vatten	77 884	60 010
Sophämtning/renhållning	33 607	34 841
Summa	311 320	287 400

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 884	27 795
Bredband	36 399	51 640
Fastighetsskatt	18 080	18 080
Summa	70 363	97 515

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	1 865	1 883
Revisionsarvoden extern revisor	30 464	29 951
Styrelseomkostnader	10 180	414
Föreningskostnader	2 663	11 517
Förvaltningsarvode enl avtal	51 500	49 429
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	860	0
Korttidsinventarier	6 563	0
Administration	4 110	2 826
Summa	108 205	100 024

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	348 471	264 081
Summa	348 471	264 081

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 724 749	55 724 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 724 749	55 724 749
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 033 985	-2 770 165
Årets avskrivning	-263 820	-263 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 297 805	-3 033 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 426 944	52 690 764
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 959 700</i>	<i>2 959 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 953 000	18 953 000
Taxeringsvärde mark	3 711 000	3 711 000
Summa	22 664 000	22 664 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 120 388	1 120 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 120 388	1 120 388
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-193 609	-163 837
Årets avskrivning	-29 772	-29 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-223 381	-193 609
Utgående restvärde enligt plan	897 007	926 779

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 728	23 660
Transaktionskonto	226 028	67 123
Borgo räntekonto	121 202	115 674
Summa	370 959	206 457

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 633	0
Förutbet försäkr premier	10 652	0
Förutbet kabel-TV	3 353	0
Förutbet bredband	7 530	0
Summa	31 168	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-08-11	3,85 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2027-09-14	3,35 %	4 750 000	4 750 000
SBAB	2026-07-17	1,22 %	8 650 000	8 850 000
SBAB	2025-02-28	3,69 %	869 000	913 000
Summa			19 269 000	19 513 000
Varav kortfristig del			6 069 000	10 863 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 049 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	5 378	0
Uppl kostnad Värme	15 319	0
Uppl kostn räntor	47 778	25 410
Uppl kostn vatten	6 047	0
Uppl kostnad Sophämtning	211	0
Förutbet hyror/avgifter	186 437	177 384
Summa	261 170	202 794

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 850 000	20 850 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

241110 beslutades om hyreshöjning med 9,9% per 250101.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Lysekil

Hjördis Ask
Styrelseledamot

Inge Frisk
Styrelseledamot

Kim Anneli Romefors
Styrelseledamot

Kjell Ingvar Romefors
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Per Östholm
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 16:08

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 12.05.2025 14:54

DOCUMENT ID:
rk7Eqy_ybex

ENVELOPE ID:
ByE51dJbxx-rk7Eqy_ybex

DOCUMENT NAME:

Brf Lysekils centrum, 769622-1881 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME/DATE (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Ingvar Romefors k.romefors@telia.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:11 12.05.2025 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.194.93
2. INGE FRISK itfrisk51@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:08 12.05.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.51
3. HJÖRDIS ASK hjordis.ask@telia.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:19 12.05.2025 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.160.231
4. Kim Anneli Romefors kimromefors@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:48 13.05.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.194.93
5. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	Signed Authenticated	13.05.2025 16:08 13.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lysekils Centrum, org.nr 769622-1881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lysekils Centrum för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lysekils Centrums finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har haft i uppdrag att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lysekils Centrum för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Per Östholm

Godkänd revisor FAR

Belopp i SEK, låsdatum .

Utfall ack. 2024	Budget 2024	Utfall 2023	Budget 2025
---------------------	----------------	----------------	----------------

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

3021, Årsavgifter bostäder	941 136	941 000	872 244	1 034 000
3053, Hyresintäkter lokaler, moms	326 544	327 000	306 564	331 000
3056, Hyresintäkter p-plats	67 200	67 200	67 200	67 200
3057, Hyresintäkter p-plats, moms	28 800	28 800	28 800	28 800
3065, Deb. fastighetsskatt, moms	18 080	18 000	18 080	20 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	1 381 760	1 382 000	1 292 888	1 481 000

Fakturerade kostnader

3514, Dröjsmålsränta	224	0	0	0
3521, Pantsättningsavgift	573	0	0	0
3522, Överlåtelseavgift	0	0	2 626	0
3540, Administrativ avgift, moms	49	0	0	0
3541, Administrativ avgift	441	0	0	0
Summa Fakturerade kostnader	1 287	0	2 626	0

Summa Nettoomsättning	1 383 047	1 382 000	1 295 514	1 481 000
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Övriga rörelseintäkter

3740, Öres- och kronutjämning	1	0	-1	0
3987, Elstöd	0	0	15 141	0

Summa Övriga rörelseintäkter	1	0	15 140	0
-------------------------------------	----------	----------	---------------	----------

SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 383 048	1 382 000	1 310 654	1 481 000
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ

4120, Städning enligt avtal	-9 689	-15 000	-11 366	-12 000
4121, Städning utöver avtal	-38 557	-12 000	-10 692	0
4140, Hissbesiktning	-2 925	-2 000	-2 173	-3 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	-10 000
4144, Energideklarationer	0	0	0	0
4146, Brandskydd	0	-4 000	0	0
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	-2 950	-3 000	-8 449	-6 000
4161, Gemensamma utrymmen	-3 032	-9 000	-1 011	-5 000
4170, Snöröjning/sandning	0	-8 000	-7 225	-10 000
4180, Serviceavtal	-15 027	-28 000	-18 116	-19 000
4186, Avhårdning	0	0	0	0
4191, Förbrukningsmaterial	0	-3 000	-214	-2 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-72 180	-84 000	-59 246	-67 000

Reparationer

4300, Reparationer	-5 746	-104 000	0	-125 000
4312, Bostadsrättslägenheter	0	0	0	0
4336, Dörrar och lås/porttele	-471	0	0	0
4341, VVS	-3 574	0	-5 899	0
4342, Värmeanläggning/undercentral	-836	0	0	0
4343, Ventilation	-100 231	0	-138 714	0
4344, Elinstallationer	-795	0	-9 416	0
4352, Fasader	0	0	0	0

4385, Skador/klotter/skadegörelse	-9 765	0	-9 073	0
Summa Reparationer	-121 418	-104 000	-163 103	-125 000
Taxebundna kostnader				
4610, El	-62 154	-84 000	-73 098	-64 000
4613, Utbetalning elstöd	0	0	0	0
4620, Uppvärmning	-137 675	-125 000	-119 451	-130 000
4630, Vatten	-77 884	-61 000	-60 010	-80 000
4640, Sophämtning/renhållning	-33 607	-35 000	-34 841	-37 000
Summa Taxebundna kostnader	-311 320	-305 000	-287 400	-311 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-15 884	-30 000	-27 795	-36 000
4712, Självrisk	0	0	0	0
4761, Bredband	-36 399	-52 000	-51 640	-54 000
Summa Övriga driftskostnader	-52 283	-82 000	-79 435	-90 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-18 080	-18 000	-18 080	-20 000
Summa Fastighetsskatt	-18 080	-18 000	-18 080	-20 000
Summa Driftkostnader	-575 280	-593 000	-607 264	-613 000
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	0	0	-329	0
Summa Övriga försäljningskostnader	0	0	-329	0
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-1 865	-10 000	-1 883	-2 000
Summa Tele och post	-1 865	-10 000	-1 883	-2 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-30 464	-30 000	-29 951	-32 000
6470, Styrelseomkostnader	-10 180	-10 000	-414	-10 000
6471, Fritids och trivselkostnader	0	-1 000	0	0
6473, Föreningskostnader	-2 663	-2 000	-11 517	-2 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-51 500	-52 000	-49 429	-52 000
6483, Överlåtelsekostnad	0	0	-3 676	0
6484, Pantsättningskostnad	-860	0	0	0
6492, Korttidsinventarier	-6 563	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	-102 230	-95 000	-94 987	-96 000
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-4 110	-1 000	-2 826	-2 000
6550, Konsultkostnader	0	0	0	0
Summa Övriga externa tjänster	-4 110	-1 000	-2 826	-2 000
Summa Övriga externa kostnader	-108 205	-106 000	-100 024	-100 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	699 563	683 000	603 366	768 000
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-263 820	-264 000	-263 820	-264 000
7824, Avskrivning markanläggning	-29 772	-30 000	-29 772	-30 000
Summa Avskrivningar	-293 592	-294 000	-293 592	-294 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-977 076	-993 000	-1 000 880	-1 007 000
RÖRELSERESULTAT	405 971	389 000	309 774	474 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	26 094	24 000	17 312	20 000
8314, Ränteintäkter skattekonto	68	0	303	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0

Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	26 162	24 000	17 615	20 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-348 471	-365 000	-264 081	-469 000
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-348 471	-365 000	-264 081	-469 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	83 663	48 000	63 308	25 000
ÅRETS RESULTAT	83 663	48 000	63 308	25 000

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____