

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kometen i Ljungby
Org nr: 7696130264



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kometen i Ljungby
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09.

Föreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Årets resultat är 55 tkr sämre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnad för vatten. Räntekostnaderna har ökat med 110 tkr jf fg år, på grund av ett högre ränteläge.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet är oförändrad från föregående år, på 119%

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 4% till 119%.

I resultatet ingår avskrivningar med 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kometen 10 i Ljungby kommun, som är en tredimensionellt bildad fastighet. På fastigheten finns en byggnad med 16 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. I husets källare finns det en reserverad garageplats per lägenhet.

Föreningen äger ingen mark, då det är en tredimensionell fastighet samt har ingen del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkring Kronoberg.

I försäkringen ingår I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	7
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	18

Årets taxeringsvärde 22 836 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 836 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Serviceavtal hissar	Alt Hiss
El (förbrukning)	Ljungby Energinät AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Sophantering - miljöstationen	Kronstadens Fastighets AB
Fiberanslutning	Ljungby Bredband
El (nätavtal)	Ljungby Energinät AB
Fjärrvärme	Ljungby Energinät AB
Kabel-TV	Ljungby Energinät AB
Vatten & avlopp	Ljungby Kommun
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkring Kronoberg
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Samhall
Reservnyckel	Securitas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juli 2024 och visar på ett underhållsbehov på totalt 10 634 tkr under de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 316 tkr (207 kr/m²), då hänsyn tagits till fondsaldo. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 223 tkr eller 146 kr/m². Under året har 0 tkr tagits i anspråk ur fonden. Det totala utgående värdet på underhållsfonden uppgick till 1 378 tkr vid räkenskapsårets slut 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2018-2019	Belysning trapphus
Huskropp utvändigt	2020	Målning utvändigt vån 5
Installationer	2021	Dörrautomatik trapphus
Installationer	2022	Nödtelefon hiss
Markytor	2022	Lackning av betong

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Andersson	Ordförande	2025
Irene Hedfors	Sekreterare	2026
Bo Nilsen	Kassör	2025
Saga Danielsson	Ledamot	2026
Isak Jonasson	Ledamot	2026
Lovisa Petersson	Ledamot	2026
Lars-Göran Johansson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gert Svensson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fanny Erstam	2025
Lovisa Petersson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 8% fr o m 2023-05-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 140	1 089	1 034	1 034	1 034
Rörelsens intäkter	1 197	1 180	1 122	1 107	1 100
Resultat efter finansiella poster*	-9	46	156	131	226
Resultat exkl avskrivningar	257	312	422	397	492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	34	89	199	166	392
Balansomslutning	31 114	31 690	31 617	31 865	32 217
Årets kassaflöde	-304	392	-23	-81	-15
Soliditet %*	62	61	61	60	59
Likviditet % ink.					
låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	119	13	3	4	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	745	727	679	679	679
Driftkostnader kr/kvm	252	271	266	294	227
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	252	232	241	222	206
Energikostnad kr/kvm*	125	112	121	118	95
Underhållsfond kr/kvm	905	759	651	530	537
Reservering till underhållsfond kr/kvm	146	146	146	66	66
Sparande kr/kvm*	169	243	303	334	344
Ränta kr/kvm	312	240	142	127	133
Skuldsättning kr/kvm*	7 532	7 584	7 899	8 159	8 487
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 532	7 584	7 899	8 159	8 487
Räntekänslighet %*	10,1	10,4	11,4	11,8	12,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till en förlust om 9 tkr, vilket beror på ökade driftskostnader. Föreningen har ett bra sparande och årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	16 753 000	0	1 155 824	1 464 919	45 729
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				45 729	–45 729
Reservering underhållsfond			223 000	–223 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					–8 890
Vid årets slut	16 753 000	0	1 378 824	1 287 648	–8 890

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 510 649
Årets resultat	–8 890
Årets fondreservering enligt stadgarna	–223 000
Summa	1 278 758

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 278 758**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 140 353	1 114 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 349	65 635
Summa rörelseintäkter		1 196 702	1 179 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-383 678	-412 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 374	-68 108
Personalkostnader	Not 6	-16 532	-22 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-266 050	-266 050
Summa rörelsekostnader		-730 634	-768 237
Rörelseresultat		466 068	411 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	758	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-475 716	-366 042
Summa finansiella poster		-474 958	-365 874
Resultat efter finansiella poster		-8 890	45 729
Årets resultat		-8 890	45 729

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter		6 900 000	6 900 000
Summa imateriella anläggningstillgångar		6 900 000	6 900 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 842 823	24 108 873
Summa materiella anläggningstillgångar		23 842 823	24 108 873
Summa anläggningstillgångar		30 742 823	31 008 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	428	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	40 211	46 145
Summa kortfristiga fordringar		40 639	46 375
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	330 795	634 869
Summa kassa och bank		330 795	634 869
Summa omsättningstillgångar		371 434	681 244
Summa tillgångar		31 114 257	31 690 117

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 753 000	16 753 000
Fond för yttre underhåll		1 378 824	1 155 824
Summa bundet eget kapital		18 131 824	17 908 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 287 649	1 464 919
Årets resultat		-8 890	45 729
Summa fritt eget kapital		1 278 758	1 510 649
Summa eget kapital		19 410 582	19 419 473
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 390 500	7 020 500
Summa långfristiga skulder		11 390 500	7 020 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	80 000	4 530 000
Leverantörsskulder	Not 15	29 201	11 751
Skatteskulder	Not 16	51 504	49 728
Övriga skulder	Not 17	0	521 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	152 470	137 276
Summa kortfristiga skulder		313 175	5 250 144
Summa eget kapital och skulder		31 114 257	31 690 117

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	466 068	411 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	266 050	266 050
	732 118	677 654
Erhållen ränta	758	168
Erlagd ränta	-432 858	-373 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	300 018	304 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 735	52 707
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-529 827	515 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-224 074	872 283
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-480 000	-80 000
Upptagna lån	400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-480 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-304 074	392 283
Likvida medel vid årets början	634 869	242 587
Likvida medel vid årets slut	330 795	634 869
Kassa och Bank BR	330 795	634 869

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 116 240	1 088 680
Kabel-tv-avgifter	19 008	19 008
Övriga ersättningar	5 109	6 522
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Summa nettoomsättning	1 140 353	1 114 206

I årsavgiften ingår förråd, värme, vatten samt TV. Boende får själv bekosta hushållsel, bredband, bostadsrättstillägg samt hemförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	4 987
Övriga rörelseintäkter	56 349	60 648
Summa övriga rörelseintäkter	56 349	65 635

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-58 600
Reparationer	-18 464	-21 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 080	-25 424
Försäkringspremier	-21 289	-19 842
Kabel- och digital-TV	-22 848	-22 848
Serviceavtal	-8 008	-6 095
Obligatoriska besiktningar	-7 371	-2 791
Bevakningskostnader	-4 770	-4 425
Förbrukningsinventarier	0	-2 283
Vatten	-53 487	-29 647
Fastighetsel	-39 136	-41 480
Uppvärmning	-97 599	-98 908
Sophantering och återvinning	-39 180	-34 500
Förvaltningsarvode drift	-45 445	-43 365
Summa driftskostnader	-383 678	-412 038

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-43 421	-43 259
Lokalkostnader	-520	0
IT-kostnader	-3 218	-2 970
Övriga förvaltningskostnader	-8 856	-800
Kreditupplysningar	-405	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 483	-8 663
Kontorsmateriel	-1 508	-1 381
Telefon och porto	-1 121	-4 485
Konsultarvoden	0	-4 250
Bankkostnader	-2 843	-2 300
Summa övriga externa kostnader	-64 374	-68 108

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 000
Sociala kostnader	-1 532	-2 042
Summa personalkostnader	-16 532	-22 042

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-266 050	-266 050
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-266 050	-266 050

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	756	168
Övriga ränteintäkter	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	758	168

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-474 928	-365 812
Räntekostnader till kreditinstitut	-788	-230
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-475 716	-366 042

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 605 000	26 605 000
	26 605 000	26 605 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 605 000	26 605 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 496 127	-2 230 077
	-2 496 127	-2 230 077

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-266 050	-266 050
	-266 050	-266 050

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 762 177	-2 496 127
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 842 823	24 108 873

Varav

Byggnader	23 842 823	24 108 873
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	22 836 000	22 836 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	22 836 000	22 836 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 236 000</i>	<i>3 236 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	428	230
Summa övriga fordringar	428	230

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 913	12 065
Förutbetalda driftkostnader	1 425	1 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 873	32 887
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 211	46 145

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	47 322	46 866
Transaktionskonto	283 473	588 003
Summa kassa och bank	330 795	634 869

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 470 500	11 550 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 450 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 390 500	7 020 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-03-30	1 250 500,00	0,00	80 000,00	1 170 500,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-03-30	4 850 000,00	0,00	400 000,00	4 450 000,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-03-30	5 850 000,00	0,00	0,00	5 850 000,00
Summa			11 950 500,00	0,00	480 000,00	11 470 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 070 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 0 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	29 201	11 751
Summa leverantörsskulder	29 201	11 751

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	51 504	24 304
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	25 424
Summa skatteskulder	51 504	49 728

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	0	521 389
Summa övriga skulder	0	521 389

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	15 000	0
Upplupna sociala avgifter	1 532	0
Upplupna räntekostnader	42 858	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 614
Upplupna elkostnader	4 106	8 322
Upplupna värmekostnader	12 457	24 055
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 595	3 808
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 922	97 230
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 470	137 276

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ljungby 2025-03-13
Ordförande och datum



Birger Andersson



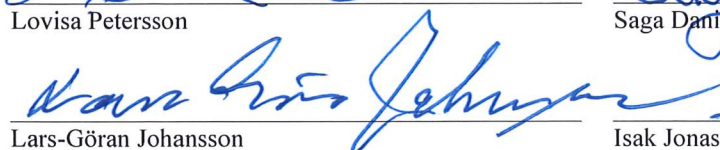
Irene Hedfors



Lovisa Petersson



Saga Danielsson



Lars-Göran Johansson

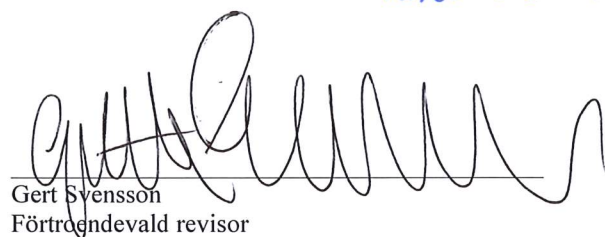


Isak Jonasson



Bo Nilsen

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14



Gert Svensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Brf Kometen i Ljungby. Org nr 7696130264.

Granskningen har genomförts enligt följande:

Årsredovisningen har kontrollerats mot balans och resultaträkningen. Samtliga protokoll har lästs igenom och förvaltningen har sköts enligt årsredovisningslagen.

Det har inte framkommit något att erinra mot styrelsens sätt att förvalta bostadsrättsföreningen.

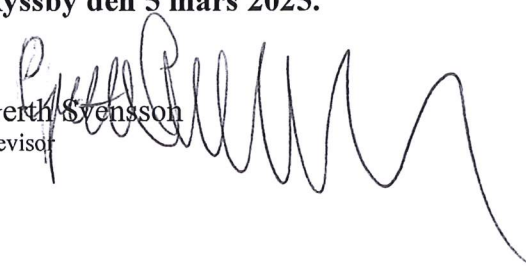
Skötsel och tillsyn har sköts enligt den plan som finns enligt stadgarna.

Årets resultat har en balanserad vinst på 1 287 648 kronor.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balans och resultaträkningen för föreningen, vinsten disponeras enligt upprättat förslag i årsredovisningen.

Ryssby den 5 mars 2025.

Gerth Svensson
Revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kometen i Ljungby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kometen i Ljungby i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

