

Årsredovisning

för

Brf Smedlyckan i Teckomatorp

769639-6170

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Smedlyckan i Teckomatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2021-02-23. Stadgarna uppdaterades 2021-09-22.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med inflyttning 1 juni 2023.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Medlemsantalet per 2024-12-31 var 26 (27) stycken.

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Föreningen har sitt säte i Teckomatorp.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen

Ordförande	Ulf Bauhn
Sekreterare	Allan Håkansson
Ledamot	Naveen Kumar
Ledamot	Magnus Krüger
Kassör	Daniel Pettersson

Suppleant	Ismar Alibergovic
Suppleant	Jan Götesson

Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro/ Vingåker AB, Jens Forneng
----------------	---

Valberedning

Ingela Högborg
Anette Lundborg

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening.
Konstituerande den 24 Jan 2024. Bildandet av styrelse efter interim BAB styrelse.

Fyra stycken protokollförda ordinarie styrelsemöte den; 15 Feb, 8 Maj, 16 Aug & 22 Okt 2024.

Extra medlemsmöte den 21 Nov 2024 rörande våra lån.

Beslut 50% på 1 år & resterande rörligt.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning	Svalöv Teckomatorp 13:1
Adress:	Plåtslagaregatan 2A-Q
Byggår:	2021-2023
Lägenhetsfördelning:	17 st radhus i ett och två plan som tre längor
Total boyta:	1 472m ²
Mark:	Äganderätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fördelning bostäder

Typ	Antal	Total yta
3 r o k	10	800 m ²
4 r o k	7	672 m ²
Summa	17	1 472 m²

Förvaltning

Föreningen förvaltas av Juph Förvaltning AB i Katrineholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 st laddstolpe har installerats & en till är beställd.

När 2 st är färdiga har vi också utnyttjad vår el-anläggning, 25A, vad det går. Vid fler laddstolpar behöver vi uppgradera vår el-kapacitet.

Föreningens gästparkeringar upphör & omvandlas till 2 st laddstationer & 5 st hyrplatser för familjer med 2 st bilar.

Skötsel av föreningens grönytor & rabatter har sköts av medlemmarna.
Grönytor utan anmärkning men rabatter med varierande resultat.

Snöröjning sköts av medlemmarna, & inga anmärkningar på det.

Kommunens grönytor missköttes initialt men efter påpekande fungerar detta tillfredsställande.

Införskaffat 2 st tunnor för trädgårdsavfall & utökad tömning av kartong.

Ett antal garantifall har åtgärdats efter påtryckningar på BAB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 693	955	0
Resultat efter finansiella poster	-138	-122	-185
Soliditet (%)	63	62	-1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 152	648	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 907	14 000	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 907	14 000	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	138	0
Räntekänslighet	13	22	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	135	62	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	100	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Då det är föreningens andra verksamhetsår och första hela år så saknas och skiljer sig jämförelstalen. Värme ansvarar bostadsinnehavarna själva för.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 260 000	681 900	0	-185 359	-122 098	34 634 443
Disposition av föregående års resultat:				-122 098	122 098	0
Avsättning fond			43 000	-43 000		0
Årets resultat					-137 700	-137 700
Belopp vid årets utgång	34 260 000	681 900	43 000	-350 457	-137 700	34 496 743

Uppllysning vid förlust

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna. Föreningen har ett sparande som gör att styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, styrelsen är i full gång med att förhandla fram sin lån till ett bättre ränta.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-350 457
årets förlust	-137 700
	-488 157
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 50 kr/m ²	73 600
i ny räkning överföres	-561 757
	-488 157

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 692 803	954 548
Övriga intäkter	4	321 572	54 021
		2 014 375	1 008 569
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-277 329	-130 322
Övriga kostnader	6	-80 528	-69 296
Personalkostnader	7	-37 650	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-753 492	-379 569
		-1 148 999	-579 187
Rörelseresultat		865 376	429 382
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 707	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 782	-551 480
		-1 003 075	-551 480
Resultat efter finansiella poster		-137 699	-122 098
Resultat före skatt		-137 699	-122 098
Årets resultat		-137 700	-122 098

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

54 316 839

55 070 331

54 316 839

55 070 331

Summa anläggningstillgångar

54 316 839

55 070 331

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 021

0

11 021

0

Kassa och bank

853 284

386 089

Summa omsättningstillgångar

864 305

386 089

SUMMA TILLGÅNGAR

55 181 144

55 456 420

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		34 260 000	34 260 000
Upplåtelseavgifter		681 900	681 900
Fond för yttre underhåll		43 000	0
		34 984 900	34 941 900

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-350 457	-185 359
Årets resultat		-137 700	-122 098
		-488 157	-307 457

Summa eget kapital		34 496 743	34 634 443
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	20 264 000	20 401 600
-----------------------------	-----------	------------	------------

Summa långfristiga skulder		20 264 000	20 401 600
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	206 400	206 400
Leverantörsskulder		858	200
Aktuella skatteskulder		24 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	189 143	201 777

Summa kortfristiga skulder		420 401	420 377
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 181 144	55 456 420
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-137 700	-122 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	753 492	379 569

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

615 792 257 471

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfrisiga fordringar	-11 021	0
Insatser/upplåtelseavgifter	0	34 941 900
Förändring av leverantörsskulder	658	-1 189 068
Förändring av kortfristiga skulder	-634	-7 296 304

Kassaflöde från den löpande verksamheten

604 795 26 713 999

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-22 804 467
--	---	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -22 804 467

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/avslutande av byggnadskreditiv	0	-4 348 400
Amortering av lån	-137 600	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-137 600 -4 348 400

Årets kassaflöde

467 195 -438 868

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	386 089	824 957
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

853 284 386 089

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Då föreningen bara drevs i egen regi 7 månader under 2023 så avviker jämförelsetalen.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan, då ingen underhållsplan är upprättat sätt det av med 50 kr/m².

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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.

Komponent	År
Stomme	100
Medlemsansvar	100
Stammar	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Styr och övervak	25
Lägenhetsdörrar	25

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2024	2023
Årsavgifter	1 695 781	954 551
Självförvaltning	-6 000	0
Bilplats med laddstolpe	1 050	0
Utdebitering medlem laddstolpar exkl moms	2 056	0
Öres- och kronutjämning	-84	-3
	1 692 803	954 548

Not 3 Årsavgifternas fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	1 544 581	866 351
Vattenintäkt	151 200	88 200
	1 695 781	954 551

Not 4 Övriga intäkter

	2024	2023
Återbetalning byggnadskreditivränta	321 572	0
Övriga intäkter	0	54 020
	321 572	54 020

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
El	31 124	31 947
Vatten och avlopp	167 666	59 632
Renhållning	24 199	18 043
Övrig drift	3 982	0
Förbrukningsinventarier	15 858	8 700
Fastighetsskatt	12 000	12 000
Försäkring	22 500	0
	277 329	130 322

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Försäkring, (se not ovan)	0	29 786
Ersättning revisor	17 295	15 000
Övriga föreningskostnader	28 158	6 576
Administrationskostnader	31 326	15 676
Bankkostnader	3 749	2 258
	80 528	69 296

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	28 650	0
	28 650	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 000	0
	9 000	0
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader	37 650	0

Not 8 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	55 449 900	1 921 185
Inköp	0	27 326 667
Omklassificeringar	0	26 202 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 449 900	55 449 900
Ingående avskrivningar	-379 569	0
Årets avskrivningar	-753 492	-379 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 133 061	-379 569
Utgående redovisat värde	54 316 839	55 070 331
Bokfört värde byggnader	48 541 592	49 192 282
Bokfört värde mark	5 878 049	5 878 049
	54 419 641	55 070 331

Not 9 Skulder som avser flera poster

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	20 264 000	20 401 600
	20 264 000	20 401 600
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	206 400	206 400
	206 400	206 400

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta i %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne			0	20 608 000
Sparbanken Skåne	3,58	2025-12-10	10 252 400	
Sparbanken Skåne	3,63	3-månaders	10 218 000	
			20 470 400	20 608 000
Om 5 år beräknas lånen vara			19 369 600	19 576 000

Båda lånen är av långsiktig karaktär och förväntas sättas om på respektive förfallodagar

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 608 000	20 608 000
	20 608 000	20 608 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	132 289	124 419
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 854	3 516
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	0	58 842
	189 143	201 777

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Aktivt bevaka lånemarknaden för att i förlängningen sänka avgifterna.

Undersöka möjligheten för ett gruppavtal för fiber.

Undersöka möjligheten med solceller.

Montera kodlås på vårt trädgårds förråd, så alla medlemmar kommer in.

Det återstår fortfarande ett antal garantfall & vi jobbar mot BAB för att detta ska avslutas.

Inför 2års besiktning ha en oberoende besiktning av tak & utrymme under tak.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Bauhn
Ordförande

Allan Håkansson

Magnus Krüger

Daniel Pettersson

Naveen Kumar

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

LR Noler AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor