

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

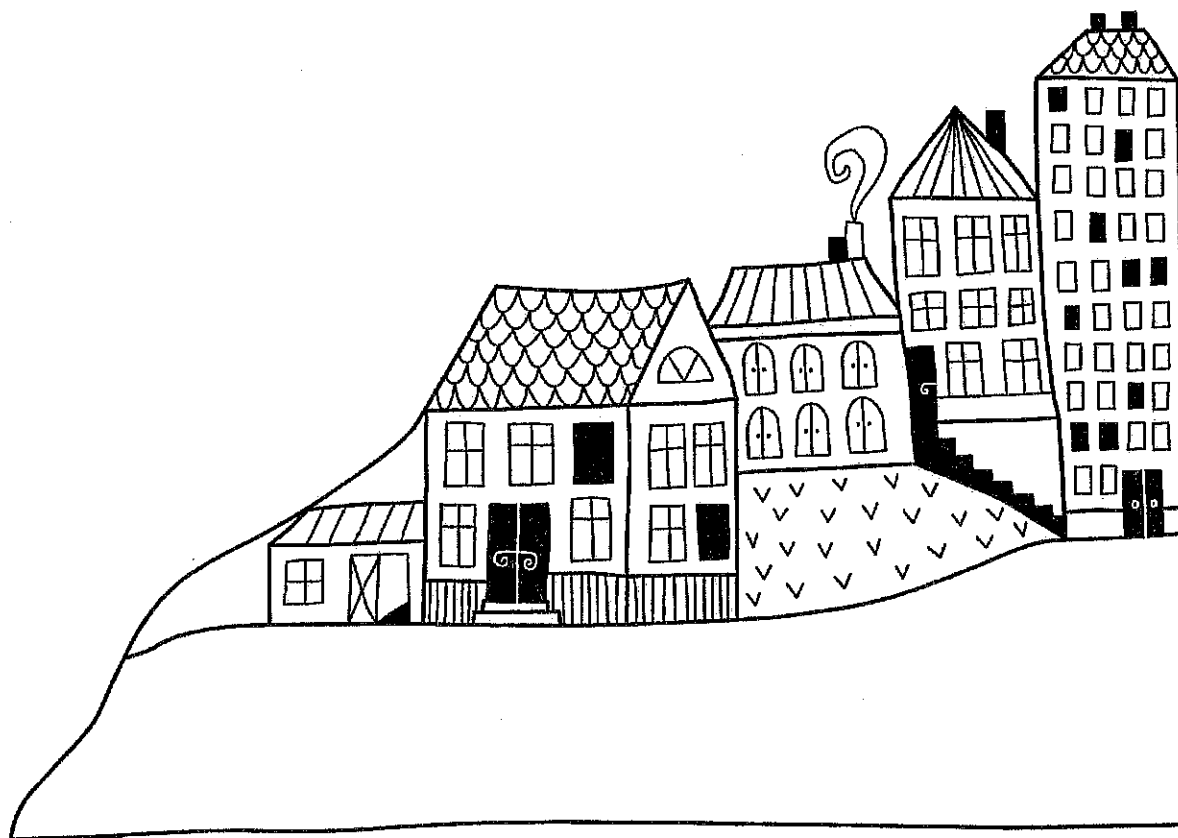
BRF Lagmannen
Org nr: 726000-2832



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lagmannen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-10. Nuvarande stadgar registrerades 2021-12-15.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är 231 tkr sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 31 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 49 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lagmannen 2 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 12 lägenheter och 1 st lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Björngatan 13 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i
Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	3
Antal p-platser	7

Total tomtarea 712 m²

Bostäder bostadsrätt 748 m²

Total bostadsarea 748 m²

Lokaler hyresrätt 62 m²

Total lokalarea 62 m²

Årets taxeringsvärde 12 548 000kr

Föregående års taxeringsvärde 12 548 000kr

Riksbyggens kontor i Jönköping har from 2010-04-01 biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 24 tkr och planerat underhåll för 290 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 97 tkr (130 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (balkonger)	2020-2021
Markytor (staket innergård)	2022
Huskropp utvändigt (takbehandling)	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Relining	290 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Axel Werner	Ordförande	2025
Louise Byrmo	Ledamot	2025
Ellen Johansson	Ledamot	2025
Karin Ljunggren	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Einarsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ludwig Gille	Förtroendevald revisor	2025

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 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-05-01 då den höjdes med 10 %.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	658	604	568	530	520
Rörelsens intäkter	658	662	568	530	522
Resultat efter finansiella poster*	-163	68	-181	-440	-402
Årets resultat	-163	68	-181	-440	-402
Resultat exkl avskrivningar	49	117	-132	-391	-349
Balansomslutning	2 454	2 287	2 550	2 781	3 204
Soliditet %*	-32	-34	-33	-24	-7
Likviditet %	39	18	33	579	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	77	85	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	740	683	646	599	595
Energikostnad kr/kvm*	163	139	150	151	129
Sparande kr/kvm*	217	192	-19	82	264
Skuldsättning kr/kvm*	4 053	3 631	4 064	4 124	4 183
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 389	3 932	4 400	4 465	4 530
Räntekänslighet %*	5,9	5,8	6,8	7,5	7,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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:

Förlusten beror till största del av att föreningen haft en större underhållskostnad gällande relining.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 800	59 200	-1 109 422	68 448
Disposition enl. årsstämmobeslut			68 448	-68 448
Reservering underhållsfond		97 000	-97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 200	156 200	
Årets resultat				-162 779
Vid årets slut	164 800	0	-981 774	-162 779

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 040 974
Årets resultat	-162 779
Årets fondreservering enligt budget	-97 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 200
Summa	-1 144 553

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 144 553
--	--------------------

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

Resultaträkning

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	657 983	603 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	58 455
Summa rörelseintäkter		657 983	662 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-583 915	-380 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 674	-63 462
Personalkostnader	Not 6	-7 885	-7 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-48 931	-48 931
Summa rörelsekostnader		-714 406	-500 786
Rörelseresultat		-56 423	161 527
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 565	1 028
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 656	5 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 577	-99 481
Summa finansiella poster		-106 356	-93 079
Resultat efter finansiella poster		-162 779	68 448
Årets resultat		-162 779	68 448

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 761 240	1 810 171
Summa materiella anläggningstillgångar		1 761 240	1 810 171
Summa anläggningstillgångar		1 761 240	1 810 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	6 656	5 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 613	52 226
Summa kortfristiga fordringar		46 269	57 915
Kassa och bank			
Kassa och bank		646 783	419 127
Summa kassa och bank		646 783	419 127
Summa omsättningstillgångar		693 052	477 042
Summa tillgångar		2 454 291	2 287 213

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 800	164 800
Reservfond		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll		0	59 200
Summa bundet eget kapital		207 800	267 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-981 774	-1 109 422
Årets resultat		-162 779	68 448
Summa fritt eget kapital		-1 144 553	-1 040 974
Summa eget kapital		-936 753	-773 974
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 592 220	352 364
Summa långfristiga skulder		1 592 220	352 364
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 690 748	2 588 748
Leverantörsskulder		10 188	34 837
Skatteskulder	Not 13	1 544	1 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	96 344	84 186
Summa kortfristiga skulder		1 798 824	2 708 823
Summa eget kapital och skulder		2 454 291	2 287 213

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-56 423	161 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	48 931	48 931
Utdelningar	1 565	1 028
	-5 926	211 486
Erhållen ränta	4 656	5 374
Erlagd ränta	-108 571	-97 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109 842	119 639
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	11 646	-3 911
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-16 005	17 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-114 200	133 036
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-458 144	-350 356
Upptagna lån	800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	341 856	-350 356
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	227 656	-217 320
Likvida medel vid årets början	419 127	636 447
Likvida medel vid årets slut	646 783	419 127
Kassa och Bank BR	646 783	419 127

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	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Renoverad fastighet	Linjär	50
Maskiner och inventarier	Linjär	10

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	506 764	464 277
Hyror, lokaler	63 360	58 050
Hyror, garage	18 300	13 500
Hyror, p-platser	28 000	21 000
Rabatter	-4 950	0
Kabel-tv-avgifter	46 512	46 512
Övriga ersättningar	0	525
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Summa nettoomsättning	657 983	603 859

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	58 455
Summa övriga rörelseintäkter	0	58 455

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-290 000	-37 800
Reparationer	-23 859	-83 056
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 290	-21 798
Försäkringspremier	-25 617	-24 753
Kabel- och digital-TV	-52 240	-50 387
Drift och förbrukning, övrigt	-19 454	-31 893
Vatten	-27 221	-20 015
Fastighetsel	-15 285	-13 443
Uppvärmning	-89 355	-79 201
Sophantering och återvinning	-18 594	-18 634
Summa driftskostnader	-583 915	-380 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 195	-52 173
Övriga förvaltningskostnader	-15 378	-8 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-525
Telefon och porto	-1 297	0
Bankkostnader	-2 804	-2 027
Summa	-73 674	-63 462

Summa övriga externa kostnader
Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-1 885	-1 413
Summa	-7 885	-7 413

Summa personalkostnader
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-8 406	-8 406
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 525	-40 525
Summa	-48 931	-48 931

Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 523	253
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 856
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	164
Övriga ränteintäkter	133	100
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 656	5 374

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	396 527	396 527
Mark	188 925	188 295
Tillkommande utgifter	2 026 239	2 026 239
	2 611 691	2 611 061
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 611 691	2 611 061

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-274 696	-266 290
Tillkommande utgifter	-526 824	-486 299
	-801 520	-752 589

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-8 406	-8 406
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 525	-40 525
	-48 931	-48 931

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-850 451	-801 520
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	1 761 240	1 810 171
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	113 424	121 830
Mark	188 925	188 925
Tillkommande utgifter	1 458 891	1 499 416

Taxeringsvärden

Bostäder	12 275 000	12 275 000
Lokaler	273 000	273 000

Totalt taxeringsvärde

	12 548 000	12 548 000
<i>varav byggnader</i>	7 873 000	7 873 000
<i>varav mark</i>	4 675 000	4 675 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 656	5 689
Summa övriga fordringar	6 656	5 689

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 388	25 617
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 549
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 225	13 060
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 613	52 226

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 282 968	2 941 112
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 630 604	-2 585 172
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 144	-3 576
Långfristig skuld vid årets slut	1 592 220	352 364

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,58%	2025-02-28	720 088,00	0,00	25 952,00	694 136,00
SWEDBANK	3,49%	2025-03-28	0,00	800 000,00	406 000,00	394 000,00
SWEDBANK	3,57%	2025-03-28	565 084,00	0,00	22 616,00	542 468,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2027-04-30	355 940,00	0,00	3 576,00	352 364,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2028-10-30	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
Summa			2 941 112,00	800 000,00	458 144,00	3 282 968,00

*Senast kända räntesatser

Not 13 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	22 290	21 798
Debiterad preliminärskatt	-20 746	-20 746
Summa skatteskulder	1 544	1 052

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 885
Upplupna räntekostnader	12 119	8 113
Upplupna elkostnader	1 830	1 213
Upplupna vattenavgifter	6 135	3 426
Upplupna värmekostnader	13 351	12 736
Upplupna kostnader för renhållning	3 055	3 082
Upplupna styrelsearvoden	15 770	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	44 084	47 731
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 344	84 186

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 946 000	3 946 000

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.

Revisionsberättelse

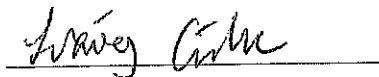
Undertecknad av Brf. Lagmannen utsedd revisor får efterfullgjort uppdrag avgiva följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Jag har granskat räkenskaperna samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som ansetts erforderliga.

Räkenskaperna är förda med god ordning och samtliga utgifter är styrkta med verifikationer. Föreningens tillgångar och skulder framgår av den utsända kassarapporten.

Då den av mig företagna granskningen ej givit anledning till anmärkning tillstryker vi att styrelsen för Brf. Lagmannen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Föreningsvald Revisor



Jönköping 2025-03-03

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2025-03-02
Ort och datum

Axel Werner
Axel Werner

Louise Byrmo
Louise Byrmo

Ellen Johansson
Ellen Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-03

Ludwig Gille
Ludwig Gille
Förtroendevald revisor