

Årsredovisning

för

Brf Lofthusen

769635-8063

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Lofthusen 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lofthusen, som registrerades hos Bolagsverket 2017-12-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Totalt har fyra flerfamiljshus i två plan med sex lägenheter i vardera byggnad, totalt 24 lägenheter, uppförts.

Total lägenhetsyta uppgår till 1 952 kvm. Inflyttning har skett i november 2020.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Föreningen hade 31 bostadsrättsinnehavare den 31/12 2024.

Styrelse

Pia Nilsson	ordförande
Niclas Ivarsson Rudman	ledamot
Daniel Nilsson	ledamot
Jonna Notini	ledamot
Armin Hafizovic	ledamot

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 798	1 648	1 586	1 513
Resultat efter finansiella poster	-85	25	143	261
Soliditet (%)	66,3	65,8	65,5	65,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	744	679	663	642
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 625	11 754	11 883	12 217
Sparande per kvm (kr/kvm)	219	276	336	397
Räntekänslighet (%)	15,6	17,3	17,9	19,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190	219	228	183
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,8	78,2	81,6	80,3

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader samt ett allmänt ökat kostnadsläge har gjort att föreningen redovisar ett negativt resultat.

Föreningen har dock ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 900 000	242 000	195 872	24 885	45 362 757
Disposition av föregående års resultat:		125 000	-100 115	-24 885	0
Årets resultat				-85 189	-85 189
Belopp vid årets utgång	44 900 000	367 000	95 757	-85 189	45 277 568

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 757
årets förlust	-85 189
	10 568

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 000
i ny räkning överföres	-116 432
	10 568

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 797 554	1 647 791
Övriga rörelseintäkter		0	47 599
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 797 554	1 695 390
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-624 663	-650 651
Övriga externa kostnader	4	-59 931	-55 199
Personalkostnader		-30 267	-4 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-513 000	-513 000
Summa rörelsekostnader		-1 227 861	-1 223 845
Rörelseresultat		569 693	471 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 409	3 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-659 291	-449 691
Summa finansiella poster		-654 882	-446 660
Resultat efter finansiella poster		-85 189	24 885
Resultat före skatt		-85 189	24 885
Årets resultat		-85 189	24 885

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 162 500	67 675 500
Summa materiella anläggningstillgångar		67 162 500	67 675 500
Summa anläggningstillgångar		67 162 500	67 675 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 691	377 803
Övriga fordringar		40 564	53 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 076	31 010
Summa kortfristiga fordringar		80 331	462 061
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 007 769	851 231
Summa kassa och bank		1 007 769	851 231
Summa omsättningstillgångar		1 088 100	1 313 292
SUMMA TILLGÅNGAR		68 250 600	68 988 792

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 900 000

44 900 000

Fond för yttre underhåll

367 000

242 000

Summa bundet eget kapital

45 267 000

45 142 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

95 757

195 872

Årets resultat

-85 189

24 885

Summa fritt eget kapital

10 568

220 757

Summa eget kapital

45 277 568

45 362 757

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

22 440 000

22 692 000

Summa långfristiga skulder

22 440 000

22 692 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

252 000

252 000

Leverantörsskulder

74 092

84 404

Övriga skulder

2 335

2 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

204 605

595 296

Summa kortfristiga skulder

533 032

934 035

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 250 600

68 988 792

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-85 189

24 885

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

513 000

513 000

Betald skatt

12 684

-47 919

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

440 495

489 966

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

363 112

-50 728

Förändring av kortfristiga fordringar

5 934

-7 086

Förändring av leverantörsskulder

-10 312

-8 666

Förändring av kortfristiga skulder

-390 691

43 325

Kassaflöde från den löpande verksamheten

408 538

466 811

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-252 000

-252 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-252 000

-252 000

Årets kassaflöde

156 538

214 811

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

851 231

636 420

Likvida medel vid årets slut

1 007 769

851 231

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 452 528	1 325 072
Hyror garage och parkeringsplatser	86 400	83 100
Preliminär driftkostnad	254 543	227 512
Försäljning El	4 063	12 106
Öres- och kronutjämning	20	0
	1 797 554	1 647 790

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
V/A	60 593	58 351
El	181 260	252 012
Avfall	46 896	39 566
Fastighetsförvaltning	100 343	58 618
Fastighetsförsäkring	27 917	25 705
Värme	129 055	116 649
Snö- och trädgårsskötsel	39 473	23 467
Övriga fastighetskostnader	39 126	76 283
	624 663	650 651

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	13 000	12 000
Redovisningstjänster	33 312	32 500
Bankkostnader	3 183	3 126
Förbrukningsmaterial	1 849	2 297
Övriga kostnader	8 587	5 275
	59 931	55 198

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnader	513 000	513 000
	513 000	513 000

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnad fastighet	659 291	449 691
	659 291	449 691

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 300 000	69 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 300 000	69 300 000
Ingående avskrivningar	-1 624 500	-1 111 500
Årets avskrivningar	-513 000	-513 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 137 500	-1 624 500
Utgående redovisat värde	67 162 500	67 675 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	25 076	22 885
Ekonomisk förvaltning	0	8 125
	25 076	31 010

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,15	2025-12-01	7 799 000	7 883 000
Stadshypotek	3,88	2027-12-01	7 799 000	7 883 000
Stadshypotek	3,7	2026-12-01	7 094 000	7 178 000
Avgår kortfristig del			-252 000	-252 000
			22 440 000	22 692 000
Kortfristig del av långfristig skuld			252 000	252 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 21 432 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 474	32 173
Övriga upplupna kostnader	50 010	57 786
Förutbetalda intäkter	147 121	505 337
	204 605	595 296

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
	38 500 000	38 500 000

Växjö

Pia Nilsson
Ordförande

Daniel Nilsson

Niclas Ivarsson Rudman

Armin Hafizovic

Jonna Notini

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor