

Årsredovisning

för

BRF Lyckeberg

716403-4733

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Lyckeberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-12-12. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen Lyckeberg har sitt säte i Eksjö.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Byttan 1 och Karet 1 i Eksjö Kommun och det finns 19 medlemslägenheter.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 10 227 kvm varav lägenhetsyta är 1 928 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum och kök samt

16 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring:

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsöverlåtelse:

Två överlåtelse har skett under räkenskapsåret.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättas i samarbete med HSB Göta och grundas på en gemensam besiktning var tredje år.

I underhållsplanen framgår det preliminära periodiska underhållet på 1:10 resp. 30 år.

Åtgärder och kostnader likaså.

Årets utförda underhållsarbeten:

Under året har arbetet, som påbörjades föregående år, av plantering av ny häck fortsatt, kostnad 104.000 kr.

Föreningen har också bytt ut 5 st luftvärmepumpar till en kostnad av 120.000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Öström	Ordförande
Johnny Eriksson	Vice Ordf/kassör
Annalena Josefsson	Sekreterare
Lasse Jansson	Ledamot
Marie-Louise Holtmo	Ledamot
Christina Franzén Eriksson	Suppleant

Revisorer

Karin Ragnarsson och Sofi Hägg.

Valberedning

Marie Karlsson (Sammanställande), Jan Ringborg och Kenneth Ekeröth.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas i förening av

- Johnny Eriksson
- Anders Öström

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 29 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Årsavgifter

För år 2024 beslutades att höja årsavgifterna med 6 %. Höjning för år 2025 kommer att ske med 3 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 155	1 160	1 126	1 094
Resultat efter finansiella poster	204	194	-399	356
Balansomslutning	10 097	10 019	10 044	10 593
Soliditet (%)	28	26	24	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	599	601	584	568
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 681	3 762	3 843	3 924
Sparande per kvm (kr/kvm)	287	248	286	247
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	42	39	37	37
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	99	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	681 001	350 172	1 409 559	193 640	2 634 372
Disposition av föregående års resultat:		130 000	63 640	-193 640	0
Årets resultat				204 284	204 284
Belopp vid årets utgång	681 001	480 172	1 473 199	204 284	2 838 656

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 473 199
årets vinst	204 284
	1 677 483

disponeras så att	
avsättning till fond yttre underhåll	130 000
i ny räkning överföres	1 547 483
	1 677 483

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 155 255	1 159 634
Övriga rörelseintäkter		5 231	5 765
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 160 486	1 165 399
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-681 146	-681 851
Personalkostnader	2	-59 480	-51 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 235	-123 135
Summa rörelsekostnader		-865 861	-856 565
Rörelseresultat		294 625	308 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 790	12 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-124 131	-127 235
Summa finansiella poster		-90 341	-115 194
Resultat efter finansiella poster		204 284	193 640
Resultat före skatt		204 284	193 640
Årets resultat		204 284	193 640

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	8 761 467	8 883 781
Inventarier, verktyg och installationer	5	26 776	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 788 243	8 883 781

Summa anläggningstillgångar

8 788 243

8 883 781

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		12 919	20 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 298	15 610
Summa kortfristiga fordringar		32 217	35 621

Kassa och bank

Kassa och bank		1 276 900	1 099 564
Summa kassa och bank		1 276 900	1 099 564
Summa omsättningstillgångar		1 309 117	1 135 185

SUMMA TILLGÅNGAR

10 097 360

10 018 966

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

681 001

681 001

Fond för yttre underhåll

480 172

350 172

Summa bundet eget kapital

1 161 173

1 031 173

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 473 199

1 409 558

Årets resultat

204 284

193 640

Summa fritt eget kapital

1 677 483

1 603 198

Summa eget kapital

2 838 656

2 634 371

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

6 942 010

7 097 730

Summa långfristiga skulder

6 942 010

7 097 730

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

155 720

155 720

Leverantörsskulder

0

8 375

Skatteskulder

13 061

0

Övriga skulder

0

27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

147 913

122 743

Summa kortfristiga skulder

316 694

286 865

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 097 360

10 018 966

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	204 284	193 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	125 235	123 135
Betald skatt	5 574	65 463

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

335 093 382 238

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-3 200	-6 182
Förändring av leverantörsskulder	-8 375	2 658
Förändring av kortfristiga skulder	39 235	-149 992

Kassaflöde från den löpande verksamheten

362 753 228 722

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-155 720	-155 720
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-155 720 -155 720

Årets kassaflöde

207 033 73 002

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 099 564	1 008 495
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 306 597 1 081 497

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, samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i Bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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 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. Bostadsrättsföreningen Lyckebergs energikostnad består av el för föreningens förråd och övriga upplysta ytor samt abonnemang på vatten och avlopp. Varje bostadsrättsinnehavare har egna abonnemang för värme och hushållsel.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Personal

	2024	2023
Personalkostnader		
Utbetalda arvoden	51 090	44 250
Sociala avgifter	8 390	7 329
Summa	59 480	51 579

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	124 131	127 235
Summa	124 131	127 235

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 407 266	14 425 333
Omklassificeringar	0	-18 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 407 266	14 407 266
Ingående avskrivningar	-5 523 485	-5 400 350
Årets avskrivningar	-122 314	-123 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 645 799	-5 523 485
Utgående redovisat värde	8 761 467	8 883 781
Taxeringsvärden byggnader	12 591 000	12 177 000
Taxeringsvärden mark	5 850 000	4 385 000
	18 441 000	16 562 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	29 697	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 697	0
Årets avskrivningar	-2 921	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 921	0
Utgående redovisat värde	26 776	0

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	6 319 130	6 474 850
Skulder som förfaller mellan 1-5 år efter balansdagen	622 880	622 880
	6 942 010	7 097 730

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 472 000	14 472 000
	14 472 000	14 472 000

Eksjö

Anders Öström
Styrelseordförande

Johnny Eriksson

Annalena Josefsson

Marie-Louise Holtmo

Lasse Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karin Ragnarsson
Revisor

Sofi Hägg
Revisor