

Bostadsrättsföreningen Lommen i Borås



Årsredovisning 2023

Årsredovisning
för
Brf Lommen i Borås

716409-7763

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lommen i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Peter Gunnarson	ledamot, ordförande och vicevärd
Gyöngyi Berecz	ledamot
Karin Malmgren	ledamot
Gunnar Axelsson	ledamot
Monica Sigfridsson	revisor förtroendevald
Maria Axelsson	revisor förtroendevald
Johan Larsson	valberedning

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-11-21 och kungjordes 2022-11-23.

Fastighet och byggnader

Föreningens fastighet Lommen 11 i Borås bebyggdes år 1983. På fastigheten finns 1 bostadshus med 2 uppgångar med adresserna Sturegatan 31 och 33. Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig på 15 st bostadsrätter, 2 st lokaler med hyresrätt samt 14 st garage med hyresrätt.

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	3 rok	901 kvm
		<u>3st</u>	<u>4 rok</u>	<u>300 kvm</u>
		15 st		1 201 kvm
Lokaler	Hyresrätt	<u>2 st</u>		<u>79 kvm</u>
Totalt				1 280 kvm

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Under året har en total översyn av värmesystemet slutförts. Samtliga termostater inkl. ventil på radiatorerna, samtliga justeringsventiler på stigarledningarna och justeringsventilerna in i lägenheterna bytts ut. Därefter har injustering gjorts så att alla lägenheter har samma rumstemperatur. Detta arbete var klart under första kvartalet 2023.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har gjorts. Även Energideklarationen är gjord med gott resultat. Här lämnades förslag på att tilläggsisolera vinden med lösull vilket kommer att utredas.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och den upprättade budgeten visar ett positivt resultat. Avgifterna höjdes med 4 % för 2024 och garageplatserna med 22 kr till 440 kr per månad.

Kapitaltillskott	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Gjorda amorteringar	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	425 941 kr
Summa Kapitaltillskott	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	425 941 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Lots Ekonomi AB
Fastighetsskötsel	Västporten AB
Fjärrvärme, Vatten och Avfall	Borås Energi och Miljö AB
El	Borås Elhandel AB
KabelTV	Tele2 Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (fg år 19) medlemmar.
Under verksamhetsåret har 1 (fg år 2) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 136	1 100	1 071
Res. efter finansiella poster (tkr)	-72	-208	103	193
Soliditet (%)	39	38	41	39
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	835	835	835	835
Årsavgift (kr/kvm) inkl individuell mätning (el laddplats)	838	835	835	835
Lån (kr/kvm)totala ytan	3 003	3 067	3 153	3 239
Lån (kr/kvm) yta bostadsrätter	3 200	3 269	3 361	3 452
Bokfört värde bygg/mark (kr/kvm)	4 261	4 384	4 507	4 630
Sparande per kvm (kr/kvm)	332	130	218	287
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Räntekänslighet totala intäkter (%)	3	4	4	4
Energikostnad/kvm (totala ytan)	189	191	175	188
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkten	87	88	91	94

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	839 000	1 829 007	214 308	-208 257	2 674 058
Disposition av föregående års resultat:		-272 837	64 580	208 257	0
Årets resultat				-72 296	-72 296
Belopp vid årets utgång	839 000	1 556 170	278 888	-72 296	2 601 762

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	278 888
årets förlust	-72 296
	206 592
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	102 085
i anspråkstagande fond för yttre underhåll	-313 066
i ny räkning överföres	417 573
	206 592

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 345 189 kr

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker med 85 kr per kvm.

Uppllysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 153 631	1 136 139
Övriga intäkter	3	11 797	0
		1 165 428	1 136 139
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-834 158	-985 037
Övriga externa kostnader	5	-100 375	-86 031
Personalkostnader och arvoden	6	-43 523	-45 703
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-184 116	-179 318
		-1 162 172	-1 296 090
Rörelseresultat		3 256	-159 950
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 918	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-83 470	-48 307
		-75 552	-48 307
Resultat efter finansiella poster		-72 296	-208 257
Resultat före skatt		-72 296	-208 257
Årets resultat		-72 296	-208 257

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 10	5 454 318	5 611 500
Inventarier, verktyg och installationer	8	181 865	208 799
		5 636 183	5 820 299

Summa anläggningstillgångar

5 636 183

5 820 299

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förskott till leverantörer		0	250 000
		0	250 000

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		27 646	34 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 934	36 916
		43 580	71 046

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 041 060	963 857
		1 084 640	1 284 903

SUMMA TILLGÅNGAR

6 720 823

7 105 202

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		839 000	839 000
Fond för yttre underhåll		1 556 170	1 829 007
		2 395 170	2 668 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		278 888	214 308
Årets resultat		-72 296	-208 257
		206 592	6 051
Summa eget kapital		2 601 762	2 674 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	0	2 100 000
Summa långfristiga skulder		0	2 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 843 602	1 826 177
Förskott från medlemmar		100 213	89 887
Leverantörsskulder		117 307	324 994
Övriga skulder		4 384	2 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 555	87 881
Summa kortfristiga skulder		4 119 061	2 331 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 720 823	7 105 202

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-72 296	-208 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		184 116	179 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		111 820	-28 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		250 000	-250 000
Förändring av kortfristiga fordringar		54 991	-58 891
Förändring av leverantörsskulder		-207 686	304 392
Förändring av kortfristiga skulder		-21 822	29 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 303	-4 224
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-70 900
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-70 400
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-110 100	-110 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 100	-110 100
Årets kassaflöde		77 203	-184 724
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		963 857	1 148 581
Likvida medel vid årets slut		1 041 060	963 857

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.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & grund	120 år
Stammar & värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Syr & övervak	15 år
Resterande	50 år
Inventarier, verktyg och intallationer	10 år

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

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.

Långfristiga skulder

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har någon avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsförening (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

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.

Driftnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/p-platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 002 888	1 002 888
Hyror lokaler	70 200	61 800
Hyror garageplatser	72 206	70 224
Pantsättningsavgifter	1 008	0
Överlåtelseavgifter	2 521	0
Elavläsning laddplatser	3 571	0
Övriga intäkter	1 237	1 227
	1 153 631	1 136 139

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	11 797	0
	11 797	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	108 850	184 570
Hisskostnader	16 457	55 216
Löpande reparationer och underhåll	49 648	27 856
Planerat underhåll	313 066	374 922
El	65 870	80 933
Fjärrvärme	136 248	124 544
Vatten och avlopp	39 723	38 806
Sophämtning	44 156	39 808
Internet och kabelTV	20 545	19 930
Fastighetsförsäkring	12 140	12 047
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	27 455	26 405
	834 158	985 037

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	63 521	59 041
Övriga kostnader	35 058	25 782
Överlåtelseavgifter	1 314	1 208
Pantsättningsavgifter	482	0
	100 375	86 031

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar till förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 700	23 625
Vicevärdsarvode	13 000	13 000
Revisorsarvode internrevisor	3 080	3 080
Sociala kostnader	5 743	5 998
	43 523	45 703
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	43 523	45 703

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	9 298 104	9 298 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 298 104	9 298 104
Ingående avskrivningar	-3 686 604	-3 529 422
Årets avskrivningar	-157 182	-157 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 843 786	-3 686 604
Utgående redovisat värde	5 454 318	5 611 500
Taxeringsvärden byggnader	15 034 000	15 034 000
Taxeringsvärden mark	6 928 000	6 928 000
	21 962 000	21 962 000
Bokfört värde byggnader	4 938 325	5 095 507
Bokfört värde mark	515 993	515 993
	5 454 318	5 611 500

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	269 342	198 442
Inköp	0	70 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 342	269 342
Ingående avskrivningar	-60 543	-38 407
Årets avskrivningar	-26 934	-22 136
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 477	-60 543
Utgående redovisat värde	181 865	208 799

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	83 532	48 457
Övriga räntekostnader	-62	-150
	83 470	48 307

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 931 000	7 931 000
	7 931 000	7 931 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	3 293 102	3 375 677
	3 293 102	3 375 677

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Skandinaviska Enskilda banken	1,14	2024-03-28	2 100 000	2 100 000
Handelsbanken	Rörlig	2024-01-02	1 059 068	1 119 068
Handelsbanken	Rörlig	2024-01-02	684 534	707 109
Kortfr del av långfristig skuld			-3 843 602	-1 826 177
			0	2 100 000
Kortfr del av långfristig skuld			3 843 602	1 826 177

*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2024 är 110 100 kr.

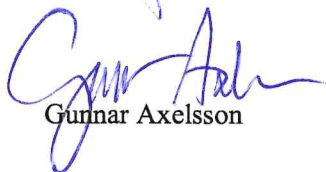
Borås 2024-05-07



Peter Gunnarson
ordförande



Gyöngyi Berecz



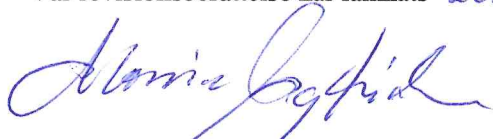
Gunnar Axelsson



Karin Malmgren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07



Monica Sigfridsson
Förtroendevald revisor



Maria Axelsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Lommen, 716409-7763

Som föreningsvalda revisorer har vi granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lommen i Borås för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger mig rimlig grund för våra uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås 2024-05-07

Monica Sigfridsson,
Förtroendevald revisor

Maria Axelsson,
Förtroendevald revisor