

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lommen i Ljungbyhed

Org.nr. 769607-3324

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Lommen 14 i Klippans kommun, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter för semesterändamål.

Fastigheten är belägen på Nybrogatan 20 och 22 i Ljungbyhed.

Byggår är 1958. Föreningen har 29 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 4 388 kvm.

Bostadsrättslägenheterna fördelar sig på:

- 1 rum och kök, 6 st
- 2 rum och kök, 8 st
- 3 rum och kök, 11 st
- 4 rum och kök, 4 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningens nuvarande stadgar antogs på extra föreningsstämma 2020-10-03 och godkändes av Bolagsverket 2021-01-08.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Richardt Sonnichsen, ordförande
Morten Sorensen, sekreterare
Mattias Habenicht, kassör
Rasmus Madsen, ledamot
Poul Erik Skotte, suppleant

Styrelsen har haft 5 protokollföra möten under året, därutöver några möte via internet mm.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2023 med 20 antal medlemmar närvarande.
Den 25 juni hölls en fortsättningsstämma med 15 medlemmar närvarande.

Revisor

Inger Hegner, föreningsvald revisor

Företagets säte är Klippans kommun, Skåne län.

2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigt under år 2023 inkom förväntade fakturor för åtgärder kring översvämning på Nybrogatan 20 från slutet av 2022. Här inkom även faktura för den underhållsspolning som utfördes i januari. Spolningen anses ha effekt i minst 5 år innan ny åtgärd krävs.

Översvämningen konstaterades i en av avloppsstammarna tillhörande en lägenhet, där styrelsen påträffat utländska andrahanshyresgäster som även bekräftat att de hyr. Det kan finnas risk för en omedvetenhet om bruk av avlopp som kan ha bidragit till översvämningen. Föreningen och stämman bör överväga att se över dagens liberala uthyrningsregler.

Ingen avgift för andrahandsuthyrning har inkommit och styrelsen har inte fått in en enda ansökan om andrahandsuthyrning.

Vidare uppstod skador på tappvattenledningar i de stående schakten under 2023. Detta främst kring varmvattencirkulation. Lilla Kloster har reparerat detta löpande och vi ser nu en stabil funktion. Sista stora skadan som uppstod var på horisontella ingjutna vattenrör. Styrelsen anvisade och lät leda om dessa rör till en synlig och åtkomlig väg, vilket framtidssäkrar mot kommande kostsamma skador. Detta arbete utfördes av en tidigare anlita extern firma och medförde en anmärkningsvärt hög kostnad. Tyvärr ger inga kontaktade företag prisindikationer för arbeten av den typen.

Reparationskostnader under 2023 uppgick till 215 000 SEK. Trots detta landade året i ett litet men positivt resultat.

Föreningen har en mycket god kassa inför 2024, där vi har planerade reparationer och underhåll som kommer att uppgå till högre belopp än någonsin tidigare.

Delar av styrelsen har under året lagt egen semester eller fritid på stora arbetsinsatser för föreningens ekonomiska intressen och detta har tagit mycket kraft.

Premiering av styrelsens arbete bör övervägas. Frivilliga insatser från medlemmar emottages positivt. Även extern förvaltning bör övervägas, vilket kommer att ge en tydlig höjning av avgifterna.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer.

3 medlemmar har tillkommit och 3 medlemmar har utträtt under året.

Föreningens medlemsantal vid årets slut uppgick till 38 personer.

Överlåtelse och andrahandsupplåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Inga överlåtelseavgifter har erhållits utan kommer att debiteras 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 16 % och styrelsen beslutade därefter om en höjning på 9 % från 2024-01-01.

2023

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	788 771	679 481	589 096	569 672
Resultat efter finansiella poster	34 489	125 309	-320 031	50 369
Soliditet (%)	89,91	90,43	88,17	94,57
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	180	155	134	130
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,00	98,00	65,00	99,00
Sparande (kr/kvm)	12	31	-68	16
Energikostnad (kr/kvm)	45	46	50	48
Driftskostnad	157	113	192	108

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 388 kvadratmeter. Föreningen har inga lån eller räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillsk ott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 272 415	485 388	251 000	2 058	125 309
Balanseras i ny räkning	0	0	0	125 309	-125 309
Årets resultat	0	0	0	0	34 489
Belopp vid årets utgång	2 272 415	485 388	251 000	127 367	34 489

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	127 367
Årets resultat	34 489
	161 856

Förslag till disposition:

Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	161 000
Balanseras i ny räkning	856
	161 856

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	788 771	679 481
Övriga rörelseintäkter	3	257	12 984
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		789 028	692 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-688 336	-497 470
Administration och förvaltning	5	-45 099	-49 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 127	-20 127
Summa rörelsekostnader		-753 562	-566 766
Rörelseresultat		35 466	125 699
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977	-390
Summa finansiella poster		-977	-390
Resultat efter finansiella poster		34 489	125 309
Årets resultat		34 489	125 309

2023

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	2 226 180	2 246 307
Summa materiella anläggningstillgångar		2 226 180	2 246 307

Summa anläggningstillgångar		2 226 180	2 246 307
------------------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		72 201	36 794
Övriga fordringar		30	14 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 423	35 538
Summa kortfristiga fordringar		109 654	87 099

Kassa och bank

Kassa och bank		1 190 598	1 134 645
Summa kassa och bank		1 190 598	1 134 645

Summa omsättningstillgångar		1 300 252	1 221 744
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		3 526 432	3 468 051
-------------------------	--	-----------	-----------

2023

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 272 415	2 272 415
Kapitaltillskott	485 388	485 388
Fond för yttre underhåll	251 000	251 000
Summa bundet eget kapital	3 008 803	3 008 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	127 367	2 058
Årets resultat	34 489	125 309
Summa fritt eget kapital	161 856	127 367

Summa eget kapital

3 170 659

3 136 170

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	59 895	37 846
Skatteskulder	35 844	61 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 034	232 874
Summa kortfristiga skulder	355 773	331 881

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 526 432

3 468 051

2023

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		35 466	125 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 127	20 127
Erlagd ränta		-977	-390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 299	155 963
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-35 407	598 141
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		12 852	2 190
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		22 049	-125 666
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 843	53 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 953	673 882
Förändring av likvida medel		55 953	673 882
Likvida medel vid årets början		1 134 645	460 763
Likvida medel vid årets slut		1 190 598	1 134 645

2023

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Avskrivningar av fastigheten har påbörjats 2019.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	788 771	679 480
	<u>788 771</u>	<u>679 480</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelse	0	3 623
Försäkringsersättning	0	9 361
Övrigt	257	0
	<u>257</u>	<u>12 984</u>

Not 4 Driftskostnader	2023	2022
El- och värmekostnader	170 297	186 935
Vatten och avlopp	27 165	16 450
Renhållning	51 438	54 506
Fastighetsförsäkring	54 249	52 346
Fastighetsförvaltning	111 495	94 537
Snöröjning	2 115	9 774
Fastighetsskatt	35 844	35 844
Kabel-TV	21 521	24 378
Reparationer och löpande underhåll	105 468	22 700
Vattenskada	108 744	0
	<u>688 336</u>	<u>497 470</u>

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Redovisningstjänster	22 524	16 814
	Revision	0	4 250
	Administrationskostnader	0	800
	Styrelsekostnade	0	1 513
	Föreningsavgifter	7 304	6 516
	Övriga kostnader	15 271	19 276
		<u>45 099</u>	<u>49 169</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 326 815	2 326 815
	Utgående anskaffningsvärden	2 326 815	2 326 815
	Ingående avskrivningar	-80 508	-60 381
	Årets avskrivningar	-20 127	-20 127
	Utgående avskrivningar	-100 635	-80 508
	Redovisat värde	<u>2 226 180</u>	<u>2 246 307</u>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsförsäkring	37 423	35 538
		<u>37 423</u>	<u>35 538</u>

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda	2023-12-31	2022-12-31
	El- och värmekostnader	22 814	25 038
	Upplupet arvode	5 553	10 782
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 667	197 054
		<u>260 034</u>	<u>232 874</u>

2023

NOTER

Övriga noter

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Svalöv 2024-



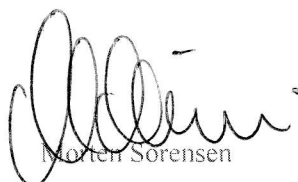
Richardt Sonnichsen



Mattias Habenicht

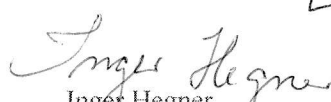


Rasmus Madsen



Morten Sørensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2024.



Inger Hegner
Förtroendevald revisor

Lommen 15/6

Ljungbyhed, Sverige.

2023.