

Årsredovisning

Brf Luggude

769626-0038

Styrelsen för Brf Luggude får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2016. Föreningen äger byggnaden och tomtmarken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett bostadshus med ett trapphus samt tre lägenheter som går in från gården med egna entréer. Fastigheten Luggude 10 har en tomtareal om 412m². Värdeår för fastighetsbeskattning är år 2015. Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med en totalyta om 2.056m², samt två hyreslokaler med en total yta på 104,5 m².

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2016-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg. Då byggnaden är relativt nybyggd finns det i dagsläget inget behov av större underhållsåtgärder, därför finns det i dagsläget inte heller någon upprättad underhållsplan utan detta kommer att tas fram senare. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Carina Svensson	Styrelseledamot
Kristina Persson	Styrelseledamot
Maria Jönsson	Styrelseledamot
Viktoria Korman	Styrelseledamot
Johan Lidehäll	Aukt.Revisor
Tore Lindford	Revisorssuppleant
Per Andersson	Revisorssuppleant

Valberedning Tina Persson och Jan Medeen.

Firman tecknas tecknas av styrelsen samt 2 ledamöter i förening.

Ett flertal möten har även varit med Amentum Syd AB, Ola Wihlborg som är ekonomisk förvaltare.

Föreningen har ingen förvaltare/fastighetsskötare utöver trappstädning och snöjour.

Medlemsinformation

Brf Luggude består av 29 medlemmar.

Under året har 6 (9) bostadsrätter i föreningen överlåtits.

Årsavgifterna, höjdes med 4% från och med 2024-01-01. 

Brf Luggude
769626-0038

3(13)

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 906	1 880	1 767	1 764
Resultat efter finansiella poster	-418	-81	28	156
Soliditet %	68	68	67	67
Resultat exkl avskrivningar	159	496	609	733
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	831			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 287			
Räntekänslighet %	16,97			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	211			
Sparande (kr) per kvadratmeter	73,61			

Skuldsättning (kr) per kvm totalyta är 10 741kr.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten bör inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten är hänförlig till föreningens avskrivning på byggnad. Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt med 159tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 565 000	660 000	-22 867 381	-80 670	50 276 949
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till					
underhållsfond		110 000	-110 000		0
Balanseras i ny räkning			-80 670	80 670	0
Årets resultat				-417 726	-417 726
Belopp vid årets utgång	72 565 000	770 000	-23 058 051	-417 726	49 859 223

Brf Luggude
769626-0038

4(13)

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-23 058 051
Årets resultat	-417 726
<i>Summa</i>	<i>-23 475 777</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfonden	110 000
Balanseras i ny räkning	-23 585 777
<i>Summa</i>	<i>-23 475 777</i>

Brf Luggudes resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

Brf Luggude
769626-0038

5(13)

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 906 450	1 880 213
Övriga rörelseintäkter		86 283	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 992 733	1 880 213
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-883 177	-882 022
Övriga externa kostnader	3	-109 274	-123 650
Personalkostnader	4	-100 617	-93 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-576 763	-576 763
Summa rörelsekostnader		-1 669 831	-1 675 562
Rörelseresultat		322 902	204 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 925	0
Räntekostnader		-770 553	-285 321
Summa finansiella poster		-740 628	-285 321
Resultat efter finansiella poster		-417 726	-80 670
Resultat före skatt		-417 726	-80 670
Årets resultat		-417 726	-80 670

AR

Brf Luggude
769626-0038

6(13)

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	72 119 437	72 696 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 119 437	72 696 200
Summa anläggningstillgångar		72 119 437	72 696 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		86 714	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 697	84 975
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		160 411	84 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 273 929	1 621 437
<i>Summa kassa och bank</i>		1 273 929	1 621 437
Summa omsättningstillgångar		1 434 340	1 706 412
SUMMA TILLGÅNGAR		73 553 777	74 402 612 <i>A.</i>


Brf Luggude
769626-0038

7(13)

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 565 000	72 565 000
Fond för yttre underhåll		770 000	660 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>73 335 000</i>	<i>73 225 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 058 051	-22 867 381
Årets resultat		-417 726	-80 670
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-23 475 777</i>	<i>-22 948 051</i>
Summa eget kapital		49 859 223	50 276 949
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 636 750	6 862 000
Summa långfristiga skulder		14 636 750	6 862 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 570 000	16 719 750
Leverantörsskulder		124 145	157 901
Skatteskulder		30 000	28 780
Övriga skulder		7 919	7 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	325 740	349 290
Summa kortfristiga skulder		9 057 804	17 263 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 553 777	74 402 612

R

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		322 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		576 763
Erhållen ränta		29 925
Erlagd ränta		-770 553
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>159 037</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-75 436
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-56 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 492
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-375 000
Årets kassaflöde		-347 508
Likvida medel vid årets början		1 621 437
Likvida medel vid årets slut		1 273 929 

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysning mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Personal och antal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

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.

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. 

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

Avskrivning görs endast på byggnad.

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter, bostäder	1 367 612	1 315 013
	Hysesintäkter, lokaler	194 493	191 448
	Bredband	104 052	104 052
	El	194 972	217 121
	Överlåtelseavgifter	3 100	3 000
	Pantsättningsavgifter	800	800
	Övriga intäkter	0	17
	Debitering varmvatten	41 421	48 762
	Summa	1 906 450	1 880 213

I årsavgifterna ingår värme, vatten, el och bredband. *AK*

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	41 459	38 724
	Besiktningar	60 002	0
	Hisskostnader	22 359	19 650
	Reparationer	96 339	17 494
	Inköp av brandvarnare	0	46 250
	Fastighetsel	215 319	338 909
	Kostnader för mätning av driftkostnader	5 874	6 413
	Fjärrvärme	140 915	126 242
	Vatten och avlopp	98 901	82 341
	Renhållning	40 606	50 106
	Fastighetsförsäkringar	33 742	29 173
	Bredband/TV Kollektiv Telia	106 823	106 932
	Bevakning	5 838	4 788
	Fastighetsskatt	15 000	15 000
	Summa	883 177	882 022

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Programvaror	1 471	1 398
	Kostnader för lokalförmedling	0	23 731
	Ersättning till revisor	17 500	15 625
	Redovisningstjänster	66 505	65 004
	Bankkostnader	2 465	2 547
	Övriga kostnader	0	800
	Föreningsavgifter	5 120	0
	Föreningsstämma	3 933	1 737
	Styrelsemöten	1 119	899
	Kontorsmaterial	848	822
	Fastighetsboxar	10 313	11 087
	Summa	109 274	123 650

Not 4	Styrelsearvoden	2023	2022
	Styrelsearvoden	78 750	73 050
	Sociala avgifter	21 867	20 077
	Summa	100 617	93 127



Brf Luggude
769626-0038

12(13)

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	76 156 778	76 156 778
	Utgående anskaffningsvärden	76 156 778	76 156 778
	Ingående avskrivningar	-3 460 578	-2 883 815
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-576 763	-576 763
	Utgående avskrivningar	-4 037 341	-3 460 578
	Redovisat värde	72 119 437	72 696 200

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkringspremier	34 584	33 742
	Telia	17 749	17 749
	Upplupen intäkt eldebitering	0	33 484
	Bostadsrätterna	5 120	0
	Upplupen ränteintäkt	16 244	0
	Summa	73 697	84 975

Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken	4,64% fn	8 023 750	8 260 750
	Handelsbanken	1,32% fn	6 900 000	6 950 000
	Handelsbanken	4,75% fn	8 283 000	8 371 000
	Summa		23 206 750	23 581 750

Av skuld till kreditinstitut klassificeras 14 636 750kr som långfristig skuld och 8 570 000 som kortfristig skuld.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	119 816	146 891
	Upplupen ränta och övriga poster	29 508	21 318
	Reservering redovisning, revision och övrigt	25 000	25 000
	El	19 596	43 958
	Fjärrvärme	19 755	18 289
	Upplupna Styrelsearvoden	78 750	71 400
	Upplupna sociala avg.	24 743	22 434
	Vatten och avlopp	8 572	0
	Summa	325 740	349 290

Brf Luggude
769626-0038

13(13)

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	26 435 000	26 435 000
	Summa ställda säkerheter	26 435 000	26 435 000

UNDERSKRIFTER

Malmö den 2024-04-

Carina Svensson

Kristina Persson

Maria Jönsson

Viktoria Korman

Malin Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor 

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

