

Årsredovisning

Brf Luggude

769626-0038

Styrelsen för Brf Luggude får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

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 14 maj 2024.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

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

Valberedning Tina Persson och Magdalena Schultze.

Firman tecknas tecknas av styrelsen samt 2 ledamöter i förening.

Föreningen har ingen förvaltare/fastighetsskötare utöver trappstädning och snöjour.

Medlemsinformation

Brf Luggude består av 29 medlemmar.

Under året har 6 (6) bostadsrätter i föreningen överlåtit.

Årsavgifterna, höjdes med 4% från och med 2025-02-01. 

Brf Luggude

769626-0038

3(11)

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 918	1 906	1 880	1 767
Resultat efter finansiella poster	-466	-418	-81	28
Soliditet %	68	68	68	67
Resultat exkl avskrivningar	110	159	496	609
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	818	831		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	86		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 104	11 287		
Räntekänslighet %	13,57	13,59		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	194	211		
Sparande (kr) per kvadratmeter	83,73	73,61		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter totalyta	10 568	10 741		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten bör inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtagande. Förlusten är hänförlig till föreningens avskrivning på byggnad. Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt med 110tkr.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 565 000	770 000	-23 058 051	-417 726	49 859 223
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till underhållsfond		110 000	-110 000		0
Balanseras i ny räkning			-417 726	417 726	0
Årets resultat				-466 455	-466 455
Belopp vid årets utgång	72 565 000	880 000	-23 585 777	-466 455	49 392 768

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-23 585 777
Årets resultat	-466 455
Summa	-24 052 232

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfonden	110 000
Balanseras i ny räkning	-24 162 232
Summa	-24 052 232

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 917 667	1 906 450
Övriga rörelseintäkter		-1	86 284
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 917 666	1 992 734
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-805 970	-883 178
Övriga externa kostnader	3	-112 417	-109 274
Personalkostnader	4	-109 767	-100 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-576 763	-576 763
Summa rörelsekostnader		-1 604 917	-1 669 832
Rörelseresultat		312 749	322 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 155	29 925
Räntekostnader		-808 359	-770 553
Summa finansiella poster		-779 204	-740 628
Resultat efter finansiella poster		-466 455	-417 726
Resultat före skatt		-466 455	-417 726
Årets resultat		-466 455	-417 726

A.

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	71 542 674	72 119 437
Summa materiella anläggningstillgångar		71 542 674	72 119 437
Summa anläggningstillgångar		71 542 674	72 119 437
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 029	86 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 249	73 697
Summa kortfristiga fordringar		96 278	160 411
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		980 440	1 273 929
Summa kassa och bank		980 440	1 273 929
Summa omsättningstillgångar		1 076 718	1 434 340
SUMMA TILLGÅNGAR		72 619 392	73 553 777

Handwritten signature

Brf Luggude
769626-0038

6(11)

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 565 000	72 565 000
Fond för yttre underhåll		880 000	770 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>73 445 000</i>	<i>73 335 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 585 777	-23 058 051
Årets resultat		-466 455	-417 726
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-24 052 232</i>	<i>-23 475 777</i>
Summa eget kapital		49 392 768	49 859 223
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 349 750	14 636 750
Summa långfristiga skulder		14 349 750	14 636 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 482 000	8 570 000
Leverantörsskulder		43 636	124 145
Skatteskulder		30 000	30 000
Övriga skulder		7 951	7 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	313 287	325 740
Summa kortfristiga skulder		8 876 874	9 057 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 619 392	73 553 777

AK

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 749	322 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	576 763	576 763
Erhållen ränta	29 155	29 925
Erlagd ränta	-808 359	-770 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	110 308	159 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	64 133	-75 436
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-92 930	-56 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 511	27 492
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-375 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-375 000
Årets kassaflöde	-293 489	-347 508
Likvida medel vid årets början	1 273 929	1 621 437
Likvida medel vid årets slut	980 440	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 huvudentäkter, 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	2024	2023
	Årsavgifter, bostäder	1 422 299	1 367 612
	Hysesintäkter, lokaler	228 276	194 493
	Bredband	104 052	104 052
	El	125 663	194 972
	Överlåtelseavgifter	6 000	3 100
	Pantsättningsavgifter	800	800
	Debitering varmvatten	30 577	41 421
	Summa	1 917 667	1 906 450

I årsavgifterna ingå värme, vatten, el och bredband.

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	42 927	41 459
	Besiktningar	0	60 002
	Hisskostnader	20 269	22 359
	Reparationer	61 189	96 339
	Installation brandvarningssystem	55 903	0
	Fastighetsel	178 498	215 319
	Kostnader för mätning av driftkostnader	6 408	5 874
	Fjärrvärme	127 608	140 915
	Vatten och avlopp	105 844	98 901
	Renhållning	42 550	40 606
	Fastighetsförsäkringar	34 584	33 742
	Bredband/TV Kollektiv Telia	110 402	106 823
	Bevakning	4 789	5 838
	Fastighetsskatt	15 000	15 000
	Summa	805 971	883 177

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Programvaror	1 369	1 471
	Ersättning till revisor	18 750	17 500
	Redovisningstjänster	67 601	66 505
	Bankkostnader	1 746	2 465
	Övriga kostnader	14 137	0
	Föreningsavgifter	5 120	5 120
	Föreningsstämma	3 694	3 933
	Styrelsemöten	0	1 119
	Kontorsmaterial	0	848
	Fastighetsboxar	0	10 313
	Summa	112 417	109 274

Not 4	Styrelsearvoden	2024	2023
	Styrelsearvoden	85 950	78 750
	Sociala avgifter	23 817	21 867
	Summa	109 767	100 617

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	76 156 778	76 156 778
	Utgående anskaffningsvärden	76 156 778	76 156 778
	Ingående avskrivningar	-4 037 341	-3 460 578
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-576 763	-576 763
	Utgående avskrivningar	-4 614 104	-4 037 341
	Redovisat värde	71 542 674	72 119 437

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Försäkringspremier	36 138	34 584
	Telia	18 404	17 749
	Upplupen intäkt eldebitering	6 956	0
	Bostadsrätterna	5 120	5 120
	Upplupen ränteintäkt	6 631	16 244
	Summa	73 249	73 697

A.

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändras	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken 577680	2026-03-01	4,640 %	7 736 750	8 023 750
Handelsbanken 401941	2026-03-01	1,320 %	6 900 000	6 900 000
Handelsbanken 665104	Rörlig-fn	2,995 %	8 195 000	8 283 000
Summa			22 831 750	23 206 750

Av skuld till kreditinstitut klassificeras 14 349 750kr som långfristig skuld och 8 482 000 som kortfristig skuld.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31 2023-12-31**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	103 587	119 816
Upplupen ränta och övriga poster	18 408	29 508
Reservering redovisning, revision och övrigt	30 000	25 000
El	21 778	19 596
Fjärrvärme	17 370	19 755
Upplupna Styrelsearvoden	85 950	78 750
Upplupna sociala avg.	27 005	24 743
Vatten och avlopp	9 189	8 572
Summa	313 287	325 740

Not 9 Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	26 435 000	26 435 000
Summa ställda säkerheter	26 435 000	26 435 000

UNDERSKRIFTER

Malmö den 2025-

Carina Svensson

Kristina Persson

Maria Jönsson

Viktoria Korman

Malin Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

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>

