

# Årsredovisning

---

*BRF Luxvreten*

782000-0318

Styrelsen för BRF Luxvreten 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen äger fastigheten Luxvreten 1 som bebyggdes 1954.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Styrelse

Carl-Olov Svensson, Ordförande

2023-2024

Leif Karlsson, Ledamot

2024-2025

Jörgen Åslund, Ledamot

2024-2025

Ulla Vestlund, Ledamot

2023-2024

Johannes Johansson, suppleant

2024

Gudrun Lindahl, suppleant

2024

##### Revisorer

Bertil Lexell, Revisor

2024

##### Valberedning

Marianne Hedberg

2024

Monica Bourelius

2024

##### Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult .

Snöröjning av Gösta Malmqvist Entreprenad.

Städning och lokalvård av HSB from. 240801

#### Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 14 st. protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 3 813 kvm.

Arean är fördelad enligt följande på 69 lägenheter:

3 st 1 rum och kök

64 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Dessutom finns 32 p-platser med motorvärmare, 4 st. laddstolpar samt 12 garage.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 11 173 tkr (11 173 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 630 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Luxvreten blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining har utförts under året, kostnad 381 250

Byte av golv på balkonger, kostnad 208 000

Asfaltering av gård, kostnad 205 425

#### Medlemsinformation

Under året har det skett 3 överlåtelser, samt ingen av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1953-09-17.

Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1955-09-05.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 420	2 318	2 135	2 134
Resultat efter finansiella poster	-432	383	314	173
Soliditet %	28	30	27	24
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	608	582		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	95		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 823	1 933		
Sparande (kr) per kvadratmeter	227	278		
Räntekänslighet %	3	3		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	130	83		

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär inga konsekvenser för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Dock behöver nivån på avgifter anpassas till nivån för kostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	156 000	773 762	2 215 123	360 938	<b>3 505 823</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			360 938	-360 938	<b>0</b>
Förändring av yttre fond		360 938	-360 938		<b>0</b>
Årets resultat				-454 471	<b>-454 471</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>156 000</b>	<b>1 134 700</b>	<b>2 215 123</b>	<b>-454 471</b>	<b>3 051 352</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 215 123
Årets resultat	-454 471
Yttre fond	1 134 700
<i>Summa</i>	<i>2 895 352</i>

*Förslag till disposition:*

Yttre fond innan avsättning	1 134 700
Avsättning till yttre fond	20 000
Ianspråktagande av yttre fond	-381 250
Balanseras i ny räkning	2 121 902
<i>Summa</i>	<i>2 895 352</i>

Enligt nya stadgarna skall föreningen avsätta medel till yttre underhållsfonden enligt upprättad underhållsplan.  
Avsättning till yttre fond 20 000 kr.  
Styrelsen föreslår att 381 250 kr ianspråktagas från yttre fonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 420 351	2 317 707
Övriga rörelseintäkter		6 956	22 956
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 427 307</b>	<b>2 340 663</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 979 485	-1 044 333
Personalkostnader	4	-151 072	-169 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-526 698	-544 722
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 657 255</b>	<b>-1 758 232</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-229 948</b>	<b>582 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 624	-199 604
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 523</b>	<b>-199 493</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-432 471</b>	<b>382 938</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning inre reparationsfond		-22 000	-22 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-22 000</b>	<b>-22 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-454 471</b>	<b>360 938</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-454 471</b>	<b>360 938</b>

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	9 971 449	10 446 072
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 971 449</i>	<i>10 446 072</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 971 449</b>	<b>10 446 072</b>
------------------------------------	--	------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 521	–
Övriga fordringar		60 593	55 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 462	40 413
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>121 576</i>	<i>96 046</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		626 523	1 020 630
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>626 523</i>	<i>1 020 630</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>748 099</b>	<b>1 116 676</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 719 548</b>	<b>11 562 748</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	156 000	156 000
Fond för yttre underhåll	1 134 700	773 762
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 290 700</i>	<i>929 762</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 215 123	2 215 123
Årets resultat	-454 471	360 938
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 760 652</i>	<i>2 576 061</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 051 352</b>	<b>3 505 823</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 6 543 063	6 962 004
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 543 063</b>	<b>6 962 004</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 410 268	410 268
Leverantörsskulder	3 033	25 711
Skatteskulder	1 256	1 960
Övriga skulder	343 497	336 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 079	320 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 125 133</b>	<b>1 094 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 719 548</b>	<b>11 562 748</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01  
2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-229 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	526 698
- Avsättning inre rep.fond	-22 000
Erhållen ränta	101
Erlagd ränta	-202 624
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>72 227</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-25 530
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	30 212

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **76 909**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 075
---------------------------------------------	---------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-52 075**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-418 941
--------------------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-418 941**

**Årets kassaflöde** **-394 107**

**Likvida medel vid årets början** **1 020 630**

**Likvida medel vid årets slut** **626 523**

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	50-6
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	2 182 869	2 131 070
	Tvättavgifter	-	1 437
	Motorvärmare och garagehyror	103 080	98 395
	Elavräkning	134 434	86 810
	Öresutjämnning	-32	-5
	<b>Summa</b>	<b>2 420 351</b>	<b>2 317 707</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Elavgifter	381 696	316 458
	Vattenavgifter	113 676	119 560
	Renhållningsavgifter	75 004	73 511
	Reparation o underhåll	934 258	144 574
	Övriga fastighetskostnader	43 748	48 070
	Kommunal fastighetsavgift	33 519	33 519
	Försäkringar	69 862	60 800
	Kabel-TV	124 700	118 814
	Snöröjning och sandning	49 094	14 500
	Förvaltningskostnader	74 793	71 300
	Diverse övriga kostnader	34 619	38 675
	Fastighetskötsel	40 765	4 552
	Arvode till revisor	3 750	-
	<b>Summa</b>	<b>1 979 484</b>	<b>1 044 333</b>

Not 4	Personalkostnader	2024	2023
	Arvode till styrelse	60 000	65 400
	Löner	77 383	88 084
	Bilersättning skattefri	-	100
	Sociala avgifter	13 688	15 382
	Löneskatt	-	11
	Fora	-	200
	<b>Summa</b>	<b>151 071</b>	<b>169 177</b>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 443 576	17 497 695
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	52 075	993 750
	Bidrag	-	-47 869
	Utgående anskaffningsvärden	18 495 651	18 443 576
	Ingående avskrivningar	-7 997 504	-7 472 889
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-526 698	-524 615
	Utgående avskrivningar	-8 524 202	-7 997 504
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 971 449</b>	<b>10 446 072</b>
	Taxeringsvärde byggnader	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 373 000	2 373 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	269 335	269 335
	Utgående anskaffningsvärden	269 335	269 335
	Ingående avskrivningar	-269 335	-249 228
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-20 107
	Utgående avskrivningar	-269 335	-269 335
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 7	Långfristiga skulder			
	<b>Kolumn 1</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Amortering</b>
	Stadshypotek 569451	5,150%	250113	33 752
	Stadshypotek 246005	4,070%	261230	83 672
	Stadshypotek 276575	4,350%	260601	32 932
	Stadshypotek 414386	3,150%	251230	34 692
	Stadshypotek 118829	1,360%	250601	25 220
	Stadshypotek 133243	1,370%	250730	200 000
				6 953 331
	Varav kortfristig del			410 268
	Varav långfristig del			6 543 063

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 815 000	9 815 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 815 000</b>	<b>9 815 000</b>

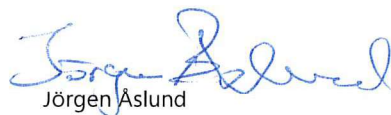
UNDERSKRIFTER

Krylbo 2025-02-17

  
Carl-Olof Svensson

  
Leif Karlsson

  
Ulla Vestlund

  
Jörgen Åslund

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-17

  
Bertil Lexell  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luxvreten  
Org nr 782000-0318

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Luxvreten för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 17 februari 2025



Bertil Lexell  
Revisor