

Årsredovisning
för
BRF Lättmetallen Ek för
725000-0101
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF Lättmetallen Ek för 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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till mål att främjamedlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningens säte är i Finspång. Föreningen grundades 1956.

Nuvarande stadgar registrerades 2018. (Antagits vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-29 och extra föreningsstämma 2018-09-06)

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229 och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning fram till årsmötet 2023

Uppdrag:	Ledamöter:
Ordförande	Hans Nidsjö
Vice ordförande	Thomas Snellman
Kassör	Rolf Holmlander

Styrelsens sammansättning fram till årsmötet 2024

Ordförande	Inger Silvander
Ledamot	Thomas Snellman
Ledamot vars uppdrag upphört på grund av förtida avgång:	Mikael Johansson
Ledamot vars uppdrag upphört på grund av förtida avgång:	Kenneth Johansson
Ledamot som ersätter förtida avgående ledamot M Johansson:	Veronica Pettersson
Ledamot som ersätter förtida avgående ledamot K Johansson:	Alex Hultman
Övriga förtroendeposter:	
Suppleant	Malin Grönroos

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Nya medlemmar i föreningen:

Kohtamäki Åsa och Pekka	Sjöviksvägen 5B
Stora Allén Holding	Sjöviksvägen 7B
Oskar Andersson	Sjöviksvägen 7B
Sofie Pettersson	Sjöviksvägen 7C
Malin Frid	Sjöviksvägen 7A

Lättmetallen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

Anställda under verksamhetsåret 2023

Arsi Peltola	Vaktmästare	(Arsi har under 2023 avsagt sig vaktmästarrollen)
--------------	-------------	---

Revisor

Thorell Revision valdes vid extrastämma oktober 2023. Företaget har sedan dess bytt namn till Bakertilly.

Revisorssuppleant

Tobias Lindros	Sjöviksvägen 7C
----------------	-----------------

Valberedning

J-B Eriksson	Sjöviksvägen 7A
--------------	-----------------

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Soldaten 8

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring. Bostadstillägg finns som komplement till medlemmarnas egna hemförsäkringar.

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av tre flerbostadshus. Värdeåret är 1957.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna

Frisörsalong och filmproduktionsbolag.

Gemensamhetsutrymmen

I vartdera hus finns tvättstuga och torkrum, cykelrum och förråd.

På innergården finns uteplatser och en gemensam grill som kan lånas av föreningen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som under 2023 uppdaterades i enlighet med förändrade prisbilder och regelverk. Den största förändringen är att underhållsplanen nu är indelad i 50-års intervaller i stället för tidigare 30 år. Verksamhetsåret 2022 inledde därmed period fyra i andra intervallet.

Utfört underhåll	År
Stambyte, badrumsrenovering, byte av lägenhetsdörrar	2006
Installation av fjärrvärme	2006
Fönsterrenovering 7-huset	2010
Fönsterrenovering 5-husen	2012
Ny torkutrustning	2014
Takomläggning samtliga hus	2016
Byte av takfönster	2016
Garageportar	2016
Fiberinstallation	2017
Låssystem ILOQ	2018
Cirkulationspump och injustering av värmesystem	2022

Planerat underhåll	Period
Uppfräschning av källargolv	start P4
Kanalrensning	P4
Utebelysning på gård och fasader	P4
Iordningsställande av föreningsrum	P4
Utredning värmesystem	P4
Målning och underhåll av fasader 5-husen	start P6
Målning och underhåll av fasad 7-huset	start P8

Entreprenörer under verksamhetsåret 2023

Anticimex	Service fastighet
Sandbäckens rör	Service undercentral
Elbyrå	Service tvätt och torkutrustning
Fastighetsskötarna	Fastighetsskötsel
Indoor Energy	Årsrapporteringar undercentral
Presto	Brandskydd
Skorstensfejarna	Brandskydd och ventilation
Checkat	Redovisningskonsult
Aimo Park	Parkering
Screen Print AB	Kopiering
Edqvist blommor	Trivselkommittén (kondoleanser)
iLOQ	Nyckelhantering
Vattenfall	Elleverantör
Tekniska Verken	Sophantering, vatten- och fjärrvärmeleverantör

Föreningen har sitt säte i Finspång.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 858	2 792	2 715	2 700
Resultat efter finansiella poster	-153	-281	-153	201
Soliditet (%)	12,5	13,1	15,0	15,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	751	730	726
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 758	2 847	2 638	2 724
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 660	3 779	3 501	3 615
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	61	74	134
Räntekänslighet (%)	4,8	5,0	4,8	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	216	235	213
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,4	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Orsaken till bostadsrättsföreningens negativa resultat är att bostadsrättsföreningen med rådande regler gällande avskrivningar av byggnader tvingas göra stora årliga avskrivningar. Dessa avskrivningar påverkar resultatet men inte kassaflödet. Avskrivningarna i ombildade bostadsrättsföreningar (där hyresrätter har ombildats till bostadsrätter) baseras på byggnadens s.k. värdeår och inte på året då byggnaden förvärvades. Detta medför att byggnaden måste skrivas av på kortare tid vilket innebär att den årliga kostnaden för avskrivningar blir högre. De höga avskrivningarna innebär att bostadsrättsföreningens bokförda resultat vanligtvis blir negativt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	340 600	686 376	1 479 184	-281 230	2 224 930
Disposition av föregående års resultat:			-281 230	281 230	0
Fond för yttre underhåll		85 278	-85 278		0
Årets resultat				-152 970	-152 970
Belopp vid årets utgång	340 600	771 654	1 112 676	-152 970	2 071 960

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 112 676
årets förlust	-152 970
	959 706
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 278
i ny räkning överföres	874 428
	959 706

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 857 642	2 792 099
Övriga rörelseintäkter		76 528	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 934 170	2 792 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 835 888	-1 850 909
Övriga externa kostnader	4	-200 273	-123 519
Personalkostnader	5	-177 623	-86 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-577 633	-580 756
Summa rörelsekostnader		-2 791 417	-2 641 874
Rörelseresultat		142 753	150 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 660	-65 272
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-21 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 383	-344 471
Summa finansiella poster		-295 723	-431 455
Resultat efter finansiella poster		-152 970	-281 230
Resultat före skatt		-152 970	-281 230
Årets resultat		-152 970	-281 230

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 178 059	14 672 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	856 574	939 521
Summa materiella anläggningstillgångar		15 034 633	15 612 266
Summa anläggningstillgångar		15 034 633	15 612 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 529	0
Övriga fordringar		90 590	6 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 879	33 941
Summa kortfristiga fordringar		153 998	40 132
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	580 705
Summa kortfristiga placeringar		0	580 705
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 322 396	774 568
Summa kassa och bank		1 322 396	774 568
Summa omsättningstillgångar		1 476 394	1 395 405
SUMMA TILLGÅNGAR		16 511 027	17 007 671

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

340 600

340 600

Fond för yttre underhåll

771 654

686 376

Summa bundet eget kapital

1 112 254

1 026 976

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 112 676

1 479 184

Årets resultat

-152 970

-281 230

Summa fritt eget kapital

959 706

1 197 954

Summa eget kapital

2 071 960

2 224 930

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9, 10,

11

11 527 918

11 971 238

Summa långfristiga skulder

11 527 918

11 971 238

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 10, 11

2 080 820

2 080 820

Leverantörsskulder

315 990

166 314

Skatteskulder

32 132

19 144

Övriga skulder

55 510

56 293

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

426 697

488 932

Summa kortfristiga skulder

2 911 149

2 811 503

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 511 027

17 007 671

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-152 970	-281 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	577 633	580 756
Betald skatt	-158 271	-34

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

266 392	299 492
266 392	299 492

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-27 529	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 938	-17 461
Förändring av leverantörsskulder	149 676	-138 746
Förändring av kortfristiga skulder	23 842	1 806 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 443	1 949 791

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-443 320	-1 059 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 320	-1 059 987

Årets kassaflöde

-32 877	889 804
---------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	769 224	486 324
Likvida medel vid årets slut	736 347	1 376 128

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter	2 862 848	2 792 099
Elstöd	76 261	0
	2 939 109	2 792 099

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Elektricitet	380 985	254 256
Värme	666 016	283 451
Vatten och avlopp	222 622	230 493
Sophämtning	79 759	44 232
Rep o underh fastighet	115 257	341 110
Yttre fastighetssk!tsel	176 335	204 181
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	86 860	86 860
Fastighetsförsäkring	84 456	64 583
Övriga fastighetskostnader	23 598	41 743
	1 835 888	1 550 909

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Programvaror	4 572	2 716
Kontorsmateriel	5 537	284
TV	19 752	15 817
Postbefodran	60	130
Ersättning till revisor	47 444	35 376
Redovisningstjänster	100 383	38 038
Bankkostnader	13 597	22 852
Föreningsavgifter	6 530	6 430
Övriga extra kostnader	2 397	1 875
	200 272	123 518

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till styrelsen	140 000	70 000
Sociala kostnader	37 623	16 690
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	177 623	86 690

Arvode avseende 2021 betalades ut i maj 2023.

Arvode avseende 2022 betalades ut i juni 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 849 386	21 798 005
Inköp	0	1 027 063
Försäljningar/utrangeringar	0	-975 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 849 386	21 849 386
Ingående avskrivningar	-7 176 641	-7 654 514
Försäljningar/utrangeringar	0	975 682
Årets avskrivningar	-494 686	-497 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 671 327	-7 176 641
Utgående redovisat värde	14 178 059	14 672 745

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 332 863	1 194 232
Inköp	0	246 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-107 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 332 863	1 332 863
Ingående avskrivningar	-393 342	-418 014
Försäljningar/utrangeringar	0	107 619
Årets avskrivningar	-476 289	-82 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-869 631	-393 342
Utgående redovisat värde	463 232	939 521

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,77	2024-04-25	435 532	454 268
Swedbank	2,70	2024-06-19	1 637 500	1 687 500
Swedbank	3,45	2028-12-21	1 637 500	1 687 500
Swedbank	1,95	2024-12-20	2 970 000	3 060 000
Swedbank	4,08	2032-06-23	1 416 684	1 500 016
Swedbank	1,41	2024-02-23	1 185 000	1 215 000
Swedbank	2,39	2024-04-25	3 331 250	3 433 750
Swedbank	1,87	2027-02-25	995 272	1 014 024
			13 608 738	14 052 058
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 080 820	-443 320

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 1 687 500

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 393 320

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 773 280	1 773 280
Förfaller senare än 5 år	11 392 138	11 835 458
	13 165 418	13 608 738

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 608 738

kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 527 918	11 971 238
	11 527 918	11 971 238
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 080 820	2 080 820
	2 080 820	2 080 820

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 002 000	16 002 000
	16 002 000	16 002 000

Finspång

Inger Silvander
Ordförande

Thomas Snellman

Alex Hultman

Veronica Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor
Bakertilly