

Årsredovisning
för
BRF Lättmetallen
725000-0101
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Lättmetallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024. (Antagits vid extra föreningsstämma 2024-04-27 och ordinarie föreningsstämma 2024-06-01)

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

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Inger Silvander
Ledamot	Thomas Snellman
Ledamot	Tobias Lindros
Ledamot	Veronica Pettersson
Övriga förtroendeposter:	
Suppleant	Malin Grönroos

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Nya medlemmar i föreningen:

Nils Henrichsen	Sjöviksvägen 5B
Malin Thorslund	Sjöviksvägen 5B
Madelene Konrad	Sjöviksvägen 5B
Oliver Persson	Sjöviksvägen 7B

Lättmetallen hälsar de nya medlemmarna välkomna till föreningen.

Revisor

Tobias Pettersson, Baker Tilly

Valberedning

Pekka Kohtamäki

Sjöviksvägen 5B

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
Kanalrensning	2024
Uppdatering av fasadbelysning	2024
Iordningsställande av föreningsrum	2024

Planerat underhåll	Period
Uppfräschning av källargolv	start P4
Utebelysning på gård och fasader	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 2024

Elbyrån	Service tvätt och torkutrustning
Fastighetsskötarna	Fastighetsskötsel
Presto	Brandskydd
Skorstensfejarna	Brandskydd och ventilation
Checkat	Redovisningskonsult
Aimo Park	Parkering
Edqvist blommor	Kondoleanser mm
iLOQ	Nyckelhantering
Vattenfall	Elleverantör
Tekniska Verken	Sophantering, vatten- och fjärrvärmeleverantör

Föreningen har sitt säte i Finspång.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 224	2 858	2 792
Resultat efter finansiella poster	-135	-153	-281
Soliditet (%)	12,1	12,5	13,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	867	769	751
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 674	2 758	2 848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 549	3 660	3 779
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	86	61
Räntekänslighet (%)	4,1	4,8	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	264	257	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	97,4	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	Fond för yttre	Fordran	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	underhåll	utlägg	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	340 600	686 376	-103 855	1 301 809	-152 970	2 071 960
Disposition av föregående års resultat:				-152 970	152 970	0
Förändring fordran			15 995			15 995
Årets resultat					-135 444	-135 444
Belopp vid årets utgång	340 600	686 376	-87 860	1 148 839	-135 444	1 952 511

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 060 979
årets förlust	-135 444
	925 535
disponeras så att	
i ny räkning överföres	925 535
	925 535

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 223 773	2 857 642
Övriga rörelseintäkter		9 786	76 528
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 233 559	2 934 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 061 380	-1 835 888
Övriga externa kostnader	4	-260 944	-200 273
Personalkostnader	5	-91 994	-177 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-562 016	-577 633
Summa rörelsekostnader		-2 976 334	-2 791 417
Rörelseresultat		257 225	142 753
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	42 407
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 382	5 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 051	-343 383
Summa finansiella poster		-392 669	-295 723
Resultat efter finansiella poster		-135 444	-152 970
Resultat före skatt		-135 444	-152 970
Årets resultat		-135 444	-152 970

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	13 698 990	14 178 059
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	773 627	856 574
Summa materiella anläggningstillgångar		14 472 617	15 034 633

Summa anläggningstillgångar

14 472 617

15 034 633

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 015	27 529
Övriga fordringar		78 931	90 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 068	35 879
Summa kortfristiga fordringar		147 014	153 998

Kassa och bank

Kassa och bank		1 480 085	1 322 396
Summa kassa och bank		1 480 085	1 322 396
Summa omsättningstillgångar		1 627 099	1 476 394

SUMMA TILLGÅNGAR

16 099 716

16 511 027

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 026 976

1 026 976

Summa bundet eget kapital

1 026 976

1 026 976

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 060 979

1 197 954

Årets resultat

-135 444

-152 970

Summa fritt eget kapital

925 535

1 044 984

Summa eget kapital

1 952 511

2 071 960

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

12 751 782

11 527 918

Summa långfristiga skulder

12 751 782

11 527 918

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

443 320

2 080 820

Leverantörsskulder

386 430

315 990

Skatteskulder

12 266

32 132

Övriga skulder

75 183

55 510

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

478 224

426 697

Summa kortfristiga skulder

1 395 423

2 911 149

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 099 716

16 511 027

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-135 444	-152 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		562 016	577 633
Betald inkomstskatt		-75 923	-158 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		350 649	266 392
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		514	-27 529
Förändring av kortfristiga fordringar		10 806	-1 938
Förändring av leverantörsskulder		70 441	149 676
Förändring av kortfristiga skulder		138 915	23 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		571 325	410 443
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-413 636	-443 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-413 636	-443 320
Årets kassaflöde		157 689	-32 877
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 322 396	769 224
Likvida medel vid årets slut		1 480 085	736 347

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter	3 223 773	2 857 642
Övriga intäkter	9 786	76 528
	3 233 559	2 934 170

Not 3

	2024	2023
Elektricitet	387 685	380 985
Värme	690 852	666 016
Vatten och avlopp	223 319	222 622
Sophämtning	53 859	79 759
Reparation och underhåll fastighet	309 692	115 257
Yttre fastighetsskötsel	214 060	176 335
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	86 860	86 860
Fastighetsförsäkring	91 084	84 456
Övriga fastighetsomkostnader	3 970	23 598
	2 061 381	1 835 888

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyra av anläggningstillgångar	38 801	0
Förbrukningsinventarier	25 396	0
Programvaror	14 068	4 572
Reparation och underhåll, förbrukningsmaterial	27 134	0
Kontorsmaterial	2 353	5 597
TV	16 184	19 753
Ersättning till revisor	19 250	47 444
Redovisningstjänster	94 798	100 383
Bankkostnader	5 260	13 597
Föreningsavgifter	7 536	6 530
Övriga externa kostnader	10 164	2 397
	260 944	200 273

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till styrelsen	70 000	140 000
Sociala kostnader	21 994	37 623
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 994	177 623

Arvode avseende 2021 betalades ut i maj 2023.
Arvode avseende 2022 betalades ut u juni 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 849 386	21 849 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 849 386	21 849 386
Ingående avskrivningar	-7 671 327	-7 176 641
Årets avskrivningar	-479 069	-494 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 150 396	-7 671 327
Utgående redovisat värde	13 698 990	14 178 059

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 332 863	1 332 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 332 863	1 332 863
Ingående avskrivningar	-476 289	-393 342
Årets avskrivningar	-82 947	-82 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 236	-476 289
Utgående redovisat värde	773 627	856 574

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 773 280	1 773 280
Förfaller senare än 5 år	10 978 502	11 392 138
	12 751 782	13 165 418

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13.195.102 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 751 782	11 527 918
	12 751 782	11 527 918
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	443 320	2 080 820
	443 320	2 080 820

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,09	2029-04-25	421 480	435 532
Swedbank	3,86	2029-06-20	1 600 000	1 637 500
Swedbank	3,45	2028-12-21	1 600 000	1 637 500
Swedbank	3,57	2027-12-22	2 880 000	2 970 000
Swedbank	4,08	2032-06-23	1 333 352	1 416 684
Swedbank	3,98	2029-02-23	1 155 000	1 185 000
Swedbank	4,09	2029-04-25	3 228 750	3 331 250
Swedbank	1,87	2027-02-25	976 520	995 272
			13 195 102	13 608 738
Kortfristig del av långfristig skuld			443 320	2 080 820

Planerad amortering kommande räkenskapsår 443.320 kronor

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 002 000	16 002 000
	16 002 000	16 002 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Inger Silvander
Ordförande

Thomas Snellman

Tobias Lindros

Veronica Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bakertilly

Tobias Pettersson
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>

