

Årsredovisning
för
BRF Lättmetallen

725000-0101

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Lättmetallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 främjamedlemmarnas 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 Thorslund

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Nya medlemmar i föreningen:

Madelene Konrad	Sjöviksvägen 5B
Ruben Grandell	Sjöviksvägen 5D
Sofie Grandell	Sjöviksvägen 5D
Benny Grandell	Sjöviksvägen 5D
Oliver Persson	Sjöviksvägen 7B
Hadi Ghafari	Sjöviksvägen 5D

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	2025
Nya rör för inkommande vatten, ny vattenmätare	2025

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

Elbyrå	Service tvätt och torkutrustning
Fastighetsskötarna	Fastighetsskötsel
Presto	Brandskydd
Skorstensfejarna	Brandskydd och ventilation
Ludvig & Co	Redovisningskonsult
Aimo Park	Parkering
Edqvist blommor	Kondoleanser mm
Lås & Nycklar	Lås och nyckelhantering
Vattenfall	Elleverantör
Tekniska Verken	Sophantering, vatten- och fjärrvärmeleverantör
Vått & Torrt	Besiktning

Föreningen har sitt säte i Finspång.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 224	3 224	2 858	2 792
Resultat efter finansiella poster	-115	-135	-153	-281
Soliditet (%)	11,9	12,1	12,5	13,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	734	867	769	751
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 494	2 674	2 758	2 848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 310	3 549	3 660	3 779
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	86	86	61
Räntekänslighet (%)	4,5	4,1	4,8	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	264	257	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	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	Fordran	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	yttre	utlägg	resultat	resultat	
		underhåll				
Belopp vid årets ingång	340 600	686 376	-87 860	1 148 839	-135 444	1 952 511
Disposition av föregående års resultat:				-135 444	135 444	0
Årets resultat					-115 292	-115 292
Belopp vid årets utgång	340 600	686 376	-87 860	1 013 395	-115 292	1 837 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	925 535
årets förlust	-115 292
	810 243
disponeras så att i ny räkning överföres	810 243
	810 243

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 223 834	3 223 773
Övriga rörelseintäkter		19 130	9 786
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 242 964	3 233 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 038 174	-2 061 380
Övriga externa kostnader	4	-199 438	-260 944
Personalkostnader	5	-91 994	-91 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-562 016	-562 016
Summa rörelsekostnader		-2 891 622	-2 976 334
Rörelseresultat		351 342	257 225
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 388	23 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 022	-416 051
Summa finansiella poster		-466 634	-392 669
Resultat efter finansiella poster		-115 292	-135 444
Resultat före skatt		-115 292	-135 444
Årets resultat		-115 292	-135 444

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	13 219 921	13 698 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	690 680	773 627
Summa materiella anläggningstillgångar		13 910 601	14 472 617

Summa anläggningstillgångar

13 910 601 14 472 617

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 304	27 015
Övriga fordringar		39 252	78 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 071	41 068
Summa kortfristiga fordringar		123 627	147 014

Kassa och bank

Kassa och bank		1 357 688	1 480 085
Summa kassa och bank		1 357 688	1 480 085
Summa omsättningstillgångar		1 481 315	1 627 099

SUMMA TILLGÅNGAR

15 391 916 16 099 716

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 026 976	1 026 976
Summa bundet eget kapital		1 026 976	1 026 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		925 535	1 060 979
Årets resultat		-115 292	-135 444
Summa fritt eget kapital		810 243	925 535
Summa eget kapital		1 837 219	1 952 511
Långfristiga skulder	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 308 462	12 751 782
Summa långfristiga skulder		12 308 462	12 751 782
Kortfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		443 320	443 320
Leverantörsskulder		235 004	386 430
Skatteskulder		2 208	12 266
Övriga skulder		67 421	75 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498 282	478 224
Summa kortfristiga skulder		1 246 235	1 395 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 391 916	16 099 716

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-115 292	-135 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	562 016	562 016
Betald inkomstskatt	113 551	-75 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	560 275	350 649
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-8 289	514
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 003	10 806
Förändring av leverantörsskulder	-151 426	70 441
Förändring av kortfristiga skulder	-71 634	138 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 923	571 325
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-443 320	-413 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 320	-413 636
Årets kassaflöde	-122 397	157 689
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 480 085	1 322 396
Likvida medel vid årets slut	1 357 688	1 480 085

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

	2025	2024
Hysesintäkter	2 729 467	3 223 774
Övriga intäkter	99 831	9 786
Hyror lokaler	67 900	0
Hyror garage och parkeringsplatser	212 968	0
El	132 799	0
	3 242 965	3 233 560

Not 3

	2025	2024
Elektricitet	300 055	387 685
Värme	756 278	690 852
Vatten och avlopp	242 587	223 319
Sophämtning	75 363	53 859
Reparation och underhåll fastighet	265 089	309 692
Yttre fastighetsskötsel	210 018	214 060
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	89 790	86 860
Fastighetsförsäkring	95 709	91 084
Övriga fastighetsomkostnader	3 285	3 970
	2 038 174	2 061 381

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hyra av anläggningstillgångar	-19 858	38 801
Förbrukningsinventarier	682	25 396
Programvaror	35 678	14 068
Reparation och underhåll, förbrukningsmaterial	22 292	27 134
Kontorsmaterial	1 510	2 353
TV	15 908	16 184
Ersättning till revisor	17 875	19 250
Redovisningstjänster	92 082	94 798
Bankkostnader	5 667	5 260
Föreningsavgifter	5 870	7 536
Övriga externa kostnader	21 732	10 164
	199 438	260 944

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till styrelsen	70 000	70 000
Sociala kostnader	21 994	21 994
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	91 994	91 994

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 849 386	21 849 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 849 386	21 849 386
Ingående avskrivningar	-8 150 396	-7 671 327
Årets avskrivningar	-479 069	-479 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 629 465	-8 150 396
Utgående redovisat värde	13 219 921	13 698 990

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 332 863	1 332 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 332 863	1 332 863
Ingående avskrivningar	-559 236	-476 289
Årets avskrivningar	-82 947	-82 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-642 183	-559 236
Utgående redovisat värde	690 680	773 627

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom 2 - 5 år	11 058 442	11 418 430
Förfaller senare än 5 år	1 250 020	1 333 352
	12 308 462	12 751 782

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12.751.782 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 308 462	12 751 782
	12 308 462	12 751 782
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	443 320	443 320
	443 320	443 320

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,09	2029-04-25	402 744	421 480
Swedbank	3,86	2029-06-20	1 550 000	1 600 000
Swedbank	3,45	2028-12-21	1 550 000	1 600 000
Swedbank	3,57	2027-12-22	2 790 000	2 880 000
Swedbank	4,08	2032-06-23	1 250 020	1 333 352
Swedbank	3,98	2029-02-23	1 125 000	1 155 000
Swedbank	4,09	2029-04-25	3 126 250	3 228 750
Swedbank	1,87	2027-02-25	957 768	976 520
			12 751 782	13 195 102
Kortfristig del av långfristig skuld			443 320	443 320

Planerad amortering kommande räkenskapsår 443.320 kronor

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 002 000	16 002 000
	16 002 000	16 002 000

Årsredovisningen beslutades

Finspång

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Inger Silvander

Thomas Snellman

Veronica Pettersson

Tobias Lindros

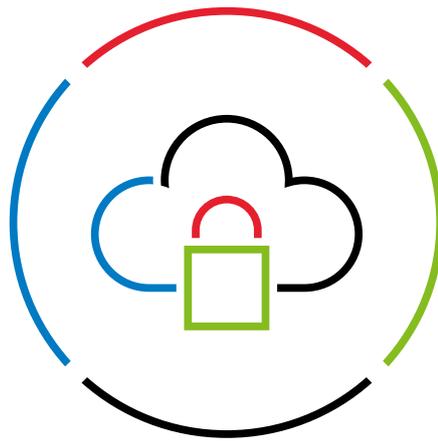
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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>

