

Årsredovisning

BRF Lybäcksdalen

769622-9892

Styrelsen för BRF Lybäcksdalen 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR BRF LYBÄCKSDALEN

Styrelsen för BRF Lybäcksdalen får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 20240101 - 20241231.

BRF Lybäcksdalen registrerades år 20110413, men efter initial föreningsbildning blev all verksamhet vilande. 2019 såldes fastigheten och det påbörjades byggnation av radhus och totalrenovering av ett flerbostadshus som står på fastigheten enligt nya planer. Inflyttning ägde rum vid årsskiftet 2022-2023. Formellt övertogs föreningen på ett möte 20230208 och en ny styrelse konstituerades. Nuvarande stadgar registrerades 20240906.

Styrelsen har sitt säte i Habo kommun och föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSE

Mats Rosenqvist, ordförande
Kristoffer Redelius, kassör
Britt Gustafsson, sekreterare
Alexander Johansson, ledamot
Christer Bob, suppleant

Vid årets början var Annika Henriksson ordförande men hon avgick under hösten på egen begäran.

Marita Rydberg, extern revisor

Under året har styrelsen haft 12 stycken protokollförda möten och 4 extrainsatta möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 20240515 och extra föreningsstämma 20240529.

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets början uppgick medlemsantalet till 31 st.
Under året har 3 medlemmar tillkommit och 4 har utträtt.
Vid årets slut uppgick antalet medlemmar till 30 st.
3 bostäder har under året överlåtits.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Kyrkeryd 1:37 i Habo kommun. En del av fastigheten har typkod 230 småhusenhet och den andra typkod 320 hyreshusenhet.

Fastighetens boarea är 1 586 kvm fördelad på 21 bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar. Carport, som tillhör några bostäder, finns på tomten och på dessa är solceller installerade. Producerad solenergi används till föreningens gemensamma ytor men inte till bostäderna. Överskott av el säljs till Habo energi.

Totalt taxeringsvärde typkod 230 är 19.116 tkr varav byggnad 13.536 tkr och mark 5.580 tkr. Den här typkoden belastas med årlig fastighetsavgift.

Totalt taxeringsvärde typkod 320 är 7.468 tkr varav byggnad 6.600 tkr och mark 868 tkr.

Energideklaration är genomförd och godkänd, och den är giltig tom 20331013.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Föreningen har ingen framtagen underhållsplan men har beställt en sådan som kommer levereras under första kvartalet 2025.

Årlig avsättning görs i dagsläget med 63 tkr enligt ekonomiska planen.

GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL FASTIGHETEN

Garantibesiktningen utfördes 240529 och entreprenören har påbörjat åtgärder utifrån besiktningsprotokollet. Den förlängda rampen till 29C är färdigställd och belysning har installerats i carportarna. Hyllor är uppsatta i förrådet.

GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL TRÄDGÅRDEN

Under året har en markyta till vänster om lägenheten 29C belagts med grus och syrenbuskar och bärbuskar är planterade i trädgården.

Yttre garantiåtaganden kommer att utföras under våren 2025.

EKONOMI

Föreningen budgeterar inför varje år och utifrån det bestäms kommande års månadsavgifter.

Inför 2024 ökades avgifterna med 5 %. Inför 2025 har styrelsen beslutat att ingen avgiftshöjning ska ske.

Årets resultat visar -895 tkr (-6.542.076). Jämförelse med föregående år är lite missvisande, då året innehöll transaktioner av engångskaraktär och kopplade till färdigställandet av föreningen och fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar med 890 tkr.

Exkluderat avskrivningar men inkluderat avsättningen till underhållsfond på 63 tkr är resultat -68 tkr.

Föreningens intäkter består till största delen av månadsavgifter från medlemmarna men även försäljning av el ingår i intäkterna.

Kostnaderna kopplade till fastighetens drift har ökat från föregående år och det är främst kostnaden för fjärrvärme och VA som ökat. Gårdsskötsel och underhållskostnader har också stigit.

Fastighetsavgift är belastad from 2024 och försäkringspremien har också ökat.

Kostnader kopplade till garantibesiktningar har belastat året med ca 176 tkr och det är engångskostnader och ej återkommande.

Räntekostnaden har sjunkit dels pga räntesänkningar på marknaden men också för att föreningen har bundit lån under året. Lånen löper utan amortering.

Föreningen var vid räkenskapsårets slut belånad i Stadshypotek. Översikt över lån och bindningstid visas under not 4.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av DFEF AB.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens försäkring ersätter inte hemförsäkring för respektive lägenhet och gäller inte för den underhållsskyldighet som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Försäkringen gäller heller inte för utökad fast inredning och standard som bekostas av medlem.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

ÖVRIGT

Vi har under året haft fem gemensamma röjardagar (tre på våren och två på hösten). Vi har också anordnat en sommarfest och glöggmingel i november. Vid två tillfällen har vi haft medlemsmöten under 2024.

Ett hobbyrum i källaren hyrs ut till en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 489	1 389	
Resultat efter finansiella poster	-912	-6 558	-874
Soliditet %	65	65	57
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	939	876	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93,8	98,9	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 791	11 791	
Sparande (kr) per kvadratmeter	340	374	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	213	183	
Räntekänslighet %	13	13	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 650 000		4 470 152	-863 552	-6 542 076
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Uppskrivningsfond			-62 000		
Balanseras i ny räkning				-6 542 076	6 542 076
Avsättning underhållsfond		63 440		-63 440	
Årets resultat					-895 438
Belopp vid årets utgång	40 650 000	63 440	4 408 152	-7 469 068	-895 438

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 469 068
Årets resultat	-895 438
<i>Summa</i>	<i>-8 364 506</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	63 440
Balanseras i ny räkning	-8 427 946
<i>Summa</i>	<i>-8 364 506</i>

Bolagets 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
Rörelseintäkter			
Medlemsavgifter		1 489 236	1 389 206
Övriga rörelseintäkter		98 299	46 424
Summa rörelseintäkter.		1 587 535	1 435 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-599 487	-377 272
Övriga externa kostnader		-191 932	-95 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 497	-890 497
Summa rörelsekostnader		-1 681 916	-1 362 950
Rörelseresultat		-94 381	72 680
Finansiella poster			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-	-5 707 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 143	-922 932
Summa finansiella poster		-817 143	-6 630 841
Resultat efter finansiella poster		-911 524	-6 558 161
Resultat före skatt		-911 524	-6 558 161
Skatter			
Skatt på årets resultat		16 085	16 085
Årets resultat		-895 439	-6 542 076

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	56 420 230	57 310 727
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 420 230	57 310 727
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0
Summa anläggningstillgångar		56 420 230	57 310 727
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 825	62 337
Övriga fordringar		0	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 866	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 691	62 337
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		538 721	592 585
<i>Summa kassa och bank</i>		538 721	592 585
Summa omsättningstillgångar		581 412	654 922
SUMMA TILLGÅNGAR		57 001 642	57 965 649

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	40 650 000	40 650 000
Uppskrivningsfond	4 408 152	4 470 152
Fond för utvecklingsutgifter	63 440	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>45 121 592</i>	<i>45 120 152</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 407 068	-863 552
Årets resultat	-895 439	-6 542 076
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-8 302 507</i>	<i>-7 405 628</i>
Summa eget kapital	36 819 085	37 714 524
Avsättningar		
Övriga avsättningar	1 143 678	1 159 763
Summa avsättningar	1 143 678	1 159 763
Långfristiga skulder		
Hypotekslån bunden del	14 025 000	4 675 000
Summa långfristiga skulder	14 025 000	4 675 000
Kortfristiga skulder		
Hypotekslån rörlig del	4 675 000	14 025 000
Leverantörsskulder	48 412	41 097
Aktuella skatteskulder	22 615	8 874
Övriga skulder	-1 751	3 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	269 603	338 159
Summa kortfristiga skulder	5 013 879	14 416 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 001 642	57 965 649

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-94 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	890 497
Erlagd ränta	-817 143
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-21 027</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	41 603
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-74 440

Kassaflöde från den löpande verksamheten -53 864

Årets kassaflöde -53 864

Likvida medel vid årets början 592 584

Likvida medel vid årets slut 538 720

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper m.m

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

Byggnaden är under 2023 färdigställd och komponentindelad enligt en schablon beräknad på de olika komponenternas bedömda livslängd.

Mark ingen avskrivning.

Bostadsfastighet

-Stomme och grund	100 år
-Värme och sanitet	50 år
-El	40 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Yttertak	40 år
-Ventilation	25 år
-Styr och regler	15 år
-Övrigt	50 år

Not 2	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Fjärrvärme	220 924	187 102
	Fastighetsskötsel gård, entreprenad	19 500	19 500
	Reparation och underhåll fastighet	17 730	306
	Fastighetsavgift	22 615	22 615
	Förbrukningsmaterial	529	11 032
	Trädgårdsskötsel	12 913	16 851
	Förbrukningsinventarier	18 750	85 707
	El	20 951	31 373
	Vatten och avlopp	96 638	18 522
	Sophämtning och renhållning	31 880	1 978
	Försäkringar	39 496	-
	Övrigt kopplat till fastighet och gård	97 561	-
		599 487	394 986

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	52 579 230	52 579 230
	Utgående anskaffningsvärden	52 579 230	52 579 230
	Ingående avskrivningar	-812 412	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-812 412	-812 412
	Utgående avskrivningar	-1 624 824	-812 412
	Ingående uppskrivningar	5 629 915	-
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivningar	-	5 708 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-78 085	-78 085
	Utgående uppskrivningar	5 551 830	5 629 915
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-86 006	-86 006
	Utgående nedskrivningar	-86 006	-86 006
	Redovisat värde	56 420 230	57 310 727

BOKFÖRT VÄRDE:

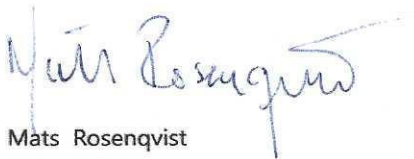
Byggnader 41 887 935

Mark 14 532 295

TOTALT 56 420 230

UNDERSKRIFTER

Habo 2025-02-13



Mats Rosenqvist



Britt Gustafsson



Alexander Johansson



Kristoffer Redelius

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-13


Marita Rydberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Lybäcksdalen i Habo.. Organisationsnummer 719622-9892.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lybäcksdalen i Habo.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöheden för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

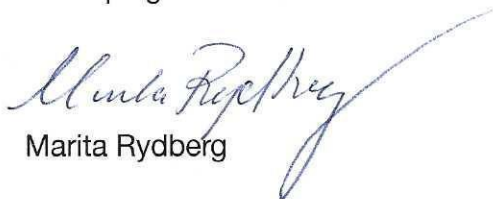
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2025-02-13


Marita Rydberg