FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Löjtnanten 1914

769639-1452

Räkenskapsåret

2024

Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Styrelsen för Brf Löjtnanten 1914 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
Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Styrelse och revisorer

Namn	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Mikael Hedén	Ordförande	2025
Mats Anstrin	Ledamot	2025
Anneli Hedén	Ledamot	2025
Viktor Hultin	Ledamot	2025
Philip Lökholm	Ledamot	2025
Robert Börjesson	Suppleant	2025
Kent Tan	Suppleant	2025
Robert Johnsson	Revisor	2025
Rikard Johelid	Revisorssuppleant	2025

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 8 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-19.

Försäkringar
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Fastigheter och byggnader
Föreningen äger fastigheterna Trossen 1 och Trossen 2 i Borås. I fastigheterna finns 67 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler.

I fastigheterna finns ett parkeringsgarage vilket förvaltas av Mannerfelts Samfällighetsförening. Garaget innehåller 51 parkeringsplatser, vara 32 med el, 3 MC-platser samt en lokal.

Lägenheter	**Antal**	**Yta, kvm**
1,5 rum och kök	4	156
2 rum och kök	25	1 609
3 rum och kök	26	2 271
4 rum och kök	11	1 131
5 rum och kök	1	130
	67	**5 297**

Typ	**Antal**	**Yta, kvm**
P-platser utomhus	20	
Lokaler	3	24

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet
Föreningen innehar andel i Mannerfelts Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning enligt nedan:

Kvartersanläggning, garage samt cykelverkstad
Elledningar och belysning
Vägar, grönområden med ytterbelysning och infart till garage.

Föreningens andel var fram till fusionen med Brf Korpralen 1914 50% och efter fusionen 100%. Andelsägarna är ägare till fastigheterna som ingår i gemensahetsanläggningarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har Brf Löjtnanten 1914 och Brf Korpralen 1914 fusionerats. Fusionen har inneburit att Brf Korpralen 1914 har gått upp i Brf Löjtnanten 1914. Fusionen verkställdes den 31 december 2024.

Föreningen har den 1 januari 2024 bytt förvaltare till FR Fastighetsservice AB.

Underhåll
Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Ingen underhållsplan är ännu upprättad. En underhållsplan ska enligt stadgarna upprättas senast 2030. Fram till underhållsplanen är klar görs reservering till underhållsfonden med 30 kr/kvm boyta.

Ekonomi
I resultatet ingår avskrivningar med 863 tkr. Exkluderars avskrivningarna blir resultatet 40 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och därmed inte föreningens uttag av månadsavgifter.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 55 personer, vararv 53 personer tillkommit genom fusion. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 april 2023 med 12,06%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Fast avgift för el höjs till 103 kr per månad från och med 1 april 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 007 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st)

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	2 988	2 429
Resultat efter finansiella poster	-823	-528
Soliditet (%)	66,6	66,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 062	1 045
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 844	13 947
Sparande per kvm (kr/kvm)	14	70
Räntekänslighet (%)	13,0	13,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	98,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen färdigställdes och togs i drift 1 mars 2023. Nyckeltalen för 2023 avser 10 månader.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 045	6 600	0	0	-528	**84 117**
Fusion	72 660	6 800	77	-1 133		**78 404**
Disposition av föregående års resultat:			68	-596	528	**0**
Årets resultat					-823	**-823**
Belopp vid årets utgång	**150 705**	**13 400**	**145**	**-1 729**	**-823**	**161 698**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 729 339
årets förlust	-822 785
	-2 552 124

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 910
i ny räkning överföres	-2 711 034
	-2 552 124

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 988 239	2 429 193
Summa rörelseintäkter		**2 988 239**	**2 429 193**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 112 938	-737 447
Övriga externa kostnader	4	-96 202	-32 960
Personalkostnader		-33 569	-37 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-862 633	-718 861
Summa rörelsekostnader		**-2 105 342**	**-1 526 920**
Rörelseresultat		**882 897**	**902 273**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 705 682	-1 436 682
Summa finansiella poster		**-1 705 682**	**-1 429 970**
Resultat efter finansiella poster		**-822 785**	**-527 697**
Årets resultat		**-822 785**	**-527 697**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	241 226 059	125 317 139
Summa materiella anläggningstillgångar		**241 226 059**	**125 317 139**
Summa anläggningstillgångar		**241 226 059**	**125 317 139**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		104 404	0
Övriga fordringar		275 490	9 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 139	137 084
Summa kortfristiga fordringar		**614 033**	**146 542**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 059 745	812 352
Summa kassa och bank		**1 059 745**	**812 352**
Summa omsättningstillgångar		**1 673 778**	**958 894**
SUMMA TILLGÅNGAR		**242 899 837**	**126 276 033**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 105 000	84 645 000
Fond för yttre underhåll		145 255	0
Summa bundet eget kapital		**164 250 255**	**84 645 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 729 339	0
Årets resultat		-822 785	-527 697
Summa fritt eget kapital		**-2 552 124**	**-527 697**
Summa eget kapital		**161 698 131**	**84 117 303**
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	25 126 000	25 254 000
Summa långfristiga skulder		**25 126 000**	**25 254 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 207 000	12 835 000
Förskott från kunder		2	0
Leverantörsskulder		296 335	78 577
Skatteskulder		314 330	354 404
Övriga skulder		6 527 148	3 250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		730 891	386 749
Summa kortfristiga skulder		**56 075 706**	**16 904 730**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**242 899 837**	**126 276 033**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		882 898	902 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		862 633	718 861
Erhållen ränta		0	6 712
Erlagd ränta		-1 701 336	-1 410 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**44 195**	**217 706**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-299 376	-120 834
Förändring av kortfristiga skulder		36 581	-2 182 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-218 600**	**-2 085 771**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-9 141 564
Infusionerade likvida medel		657 993	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**657 993**	**-9 141 564**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	84 645 000
Upptagna lån		0	41 515 000
Amortering av lån		-192 000	-115 106 903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-192 000**	**11 053 097**
Årets kassaflöde		**247 393**	**-174 238**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		812 352	986 590
Likvida medel vid årets slut		**1 059 745**	**812 352**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

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.

Föreningen har vid fusionen tillämpat BFNAR 2020:5. De övertagna tillgångarna och skulderna har redovisats till bokföra värden enligt punkt 2.8.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 656 998	2 191 576
Hyresintäkter lokaler	20 400	0
Hyresintäkter parkeringsplatser	64 800	49 800
Debitering el och vatten	243 755	187 024
Övriga intäkter	2 287	793
	2 988 240	**2 429 193**

I föreningens årsavgifter ingår värme, fast avgift el samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	140 020	100 782
Snöröjning	22 146	23 764
Serviceavtal	35 312	19 988
Reparationer	4 872	5 026
El	211 936	229 169
Uppvärmning	204 286	123 846
Vatten och avlopp	98 441	75 067
Avfallshantering	74 716	79 272
Samfällighetskostnader	87 500	72 916
Just. ing moms driftsfakturor el/vatten IMD	54 176	-41 584
Mätavgifter förbrukning IMD	7 260	1 936
Fastighetsförsäkringar	29 564	0
Bredband, kabel-TV	66 924	50 360
Hyra parkeringsplatser mark	30 000	25 000
Fastighetsskatt	45 786	-28 096
	1 112 939	**737 446**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättning till revisor	15 312	18 900
Konsultarvoden	50 000	7 625
Övriga förvaltningskostnader	30 890	6 435
	96 202	**32 960**

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 036 000	0
Inköp	0	126 036 000
Anskaffningsvärden från fusion	118 479 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**244 515 000**	**126 036 000**
Ingående avskrivningar	-718 861	0
Ackumulerade avskrivningar från fusion	-886 789	0
Årets avskrivningar	-1 683 291	-718 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 288 941**	**-718 861**
Utgående redovisat värde	**241 226 059**	**125 317 139**
Varav		
Byggnader	198 706 059	102 797 139
Mark	42 520 000	22 520 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	71 113 000	37 129 000
	71 113 000	**37 129 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,24	2025-02-28	12 643 000	12 707 000
SEB	4,50	2026-02-28	12 627 000	12 691 000
SEB	4,43	2027-02-28	12 627 000	12 691 000
Danske Bank	3,139	Rörlig ränta	11 812 000	0
Danske Bank	3,139	Rörlig ränta	11 812 000	0
Danske Bank	4,06	2025-12-30	11 812 000	0
			73 333 000	**38 089 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			48 207 000	12 835 000

Årets amorteringar: 444 000 kr

Fyra lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld. Lånet kommer dock att omvandlas till nytt lån efter löptidens slut. Även ordinarie amortering ingår i kortfrstig del.

Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse	6 293 500	3 201 250
	6 293 500	**3 201 250**

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	74 205 000	38 265 000
	74 205 000	**38 265 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Hedén
Ordförande

Mats Anstrin

Viktor Hultin

Anneli Hedén

Philip Lökholm

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

Robert Johnsson
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

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

Wolters Kluwer

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Document ID: 12707759-db89-4978-8963-8e315df7dcc7