

Årsredovisning 2023

Brf Lindbacken 3

769601-4799



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindbacken 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lindbacken 3	1996	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 223 kvm och 3 lokaler om 518 kvm. Byggnadernas totalyta är 1741 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Eriksson	Ordförande
Carl Johan Johansson Alm	Kassör
Christer Andersson	Styrelseledamot
Jan-Åke Larsson	Suppleant
Melina Idolor	Suppleant
Oscar Malmgren	Suppleant

Valberedning

Young-Sun Kristoffersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jörgen Sandell Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-08. Beslut att bekräfta ändrade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23. Beslut att omvandla lokal till lägenhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fuktskador i lägenhet åtgärdade
Tvättstugan i källaren renoverad och ny utrustning installerad
Elinstallationer och belysning i källaren delvis utbytt och renoverad
Byte av entrédörr till gårdshus
Säkerhetsinstallationer på tak och för tillträde till tak genomfördes
- 2022** ● Värmeslingor stuprör mot gatan
Fasadfotens plåtar på gården byttes til högre modell med kompletterande tätskikt
Plåtskydd på betongklack på baksida och kortsida av gårdshuset
- 2021** ● Tätning av stuprörsanslutningar till genomföringarna i gårdsbjälklaget
Belysningen på vinden renoverades
- 2018** ● Ny ytbeläggning på gården, ovanpå asfalten
Säkerhetsinstallationer på tak förbättrades
Bättringsmålning av tak
- 2015** ● Fönster mot gatan renoverades och målades
Ny undercentral (värmeanläggning) installerades
- 2013** ● Byte till säkerhetsdörrar till flertalet (11st) lägenheter
Entré, trapphus och ytskikt i hiss renoverades
Byte av gathusets entrédörrar
Föreningens elcentral moderniserades
- 2012** ● Balkonger etablerades till samtliga (utom 1) lägenheter ovanför gatuplanet
- 2010** ● Gårdsfasad renoverades
Fönster mot gården målades
Gårdsbjälklag renoverades
- 2005** ● Värmeslingor stuprör
Stambyte av den resterande rörstammen i gathusets största lägenheter
- 2004** ● Stambyte av rörstam i gathuset i anslutning till gårdshuset
- 2002** ● Värmepump utbytt
- 2001** ● Stambyte av rörstammar i gårdshuset

- 2000 ● Elstigare renoverades/nyetablerades
- 1998 ● Stambyte av resterande rörstammar i gathusets treor samt lägenhet på BV
- 1997 ● Stambyte av vissa rörstammar gathusets största lägenheter
- 1988 ● Stambyte av en rörstam i gathusets treor

Planerade underhåll

- 2025-2030 ● Renovering av tak
- 2024 ● Renovering och målning av fönster mot gården
Målning av fönster mot gatan
Renovering och målning av listverk mot gatan
Renovering och målning av fasad mot gatan
Byte av gamla samlingsledare (avloppsrör) i källaren

Avtal med leverantörer

Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fjärrvärme inställningar tom september 2023	Fastighetsägarna Service
Fastighetsel	Fortum Ellevio
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Brandskydd	Dafo
Kabel TV	Tele2
Fiber	GlobalConnect
Städning trapphus	Smart Förvaltning
Ekonomisk förvaltning	Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Den kvarvarande fuktproblematiken i Sandells lägenhet på gårdsplanet, efter den regnvattenberoende fuktinträngning som tidigare beskrivits, bör nu vara helt åtgärdad.

Nu har vi också åtgärdat de problem som gjort att vi tidigare haft en ej godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% i april 2023. Första höjningen sedan 2015. Årsavgifterna är dock fortfarande jämförelsevis mycket låga.

Vår ekonomiska situation har förändrats avsevärt under 2023. Under året förlorade vi en stor lokalavgiftsintäkt samtidigt som framförallt uppvärmningskostnader och räntekostnader ökade rejält. Vi har varit tvingade av ekonomiska skäl att skjuta på en del större underhållsåtgärder.

Förändringar i avtal

Föreningen har nu en ekonomisk förvaltare. Vi har anlitat NABO för detta från och med 2023-01-01.

Vi har nu fått Kahlo som lokalhyresgäst i den mindre lokalen på BV. Ett nytt lokalhyresavtal tecknades med dem och gäller från och med 2023-09-01.

Lokalhyresavtalet med Riksförbundet Hem och skola upphörde som konsekvens av att de slutade betala lokalhyra, oktober 2022. Därefter beslutade tingsrätten att de kunde avhysas, vilket skedde i juli 2023. Kronofogdemyndigheten har hittills lyckats utmäta en del av de obetalda hyresavgifterna inklusive processkostnader och ränta (totalt 224 314 kr). Kronofogden fortsätter med utmättningsärendet (117 000 kr + ränta). Parallellt fick vi i höstas en inbetalning från Riksförbundet hem och skola på 87 750 kr; tre månadsavgifter, som fortfarande är något oklart hur vi kan hantera.

Övriga uppgifter

Föreningen önskade omvandla lokalen, som senast hyrts av Riksförbundet hem och skola, till sin ursprungliga användning som lägenhet. Bygglovsansökan inlämnades den 12 september 2023. Ett köpeavtal tecknades med spekulant i oktober med förbehåll att bygglovets beviljas i rimlig tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 198 110	1 043 158	1 095 668	1 096 843
Resultat efter fin. poster	-602 245	-226 091	21 477	261 321
Soliditet (%)	13	-	-	-
Yttre fond	1 126 578	1 126 578	920 178	774 708
Taxeringsvärde	68 800 000	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	344	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 686	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 399	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-193	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	22,33	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -336 086 vilket skulle minska föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp om inte intäkterna ökar och/eller vissa utgifter minskar. Det som hänt efter fjolårets bokslut är att försäljningen nu är avslutad av lägenheten som Riksförbundet Hem och Skola tidigare hyrde som lokal. Det har inneburit att vi kunnat lösa våra lån, något som kommer att minska ränteutgifterna kraftigt under 2024. Vi räknar också med att vi har egna likvida medel för att genomföra några kostsamma underhållsarbeten som finns med i vår underhållsplan. Vi förlorar naturligtvis en värdefull lokalhyresintäkt men det finns ingen plan att under året höja årsavgifterna. Dessutom har föreningen även en oexploaterad vind som kan ses som en dold ekonomisk tillgång för framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 901 200	-	-	7 901 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	-	-	3 778 200
Fond, yttre underhåll	1 126 578	-	-	1 126 578
Balanserat resultat	-10 399 640	-226 091	-	-10 625 731
Årets resultat	-226 091	226 091	-602 245	-602 245
Eget kapital	2 180 247	0	-602 245	1 578 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 625 731
Årets resultat	-602 245
Totalt	-11 227 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-166 055
Balanseras i ny räkning	-11 268 321
	-11 227 976

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 198 110	1 043 158
Övriga rörelseintäkter	3	34 800	36 455
Summa rörelseintäkter		1 232 910	1 079 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 247 568	-1 051 602
Övriga externa kostnader	9	-204 453	-44 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 104	-100 058
Summa rörelsekostnader		-1 552 125	-1 196 429
RÖRELSERESULTAT		-319 214	-116 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 598	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-285 628	-109 275
Summa finansiella poster		-283 030	-109 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 245	-226 091
ÅRETS RESULTAT		-602 245	-226 091

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 721 887	10 821 991
Summa materiella anläggningstillgångar		10 721 887	10 821 991
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 721 887	10 821 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		117 236	0
Övriga fordringar	12	550	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 724	0
Summa kortfristiga fordringar		191 510	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		836 691	1 015 194
Summa kassa och bank		836 691	1 015 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 028 201	1 015 194
SUMMA TILLGÅNGAR		11 750 088	11 837 185

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 679 400	11 679 400
Fond för yttre underhåll		1 126 578	1 126 578
Summa bundet eget kapital		12 805 978	12 805 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 625 731	-10 399 640
Årets resultat		-602 245	-226 091
Summa fritt eget kapital		-11 227 976	-10 625 731
SUMMA EGET KAPITAL		1 578 002	2 180 247
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	9 400 000
Övriga långfristiga skulder		14 772	14 772
Summa långfristiga skulder		14 772	9 414 772
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 532 746	98 616
Skatteskulder		222 269	108 434
Övriga kortfristiga skulder		87 712	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	314 586	35 116
Summa kortfristiga skulder		10 157 313	242 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 750 088	11 837 185

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-319 214	-116 816
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	100 104	100 058
	-219 110	-16 758
Erhållen ränta	2 598	0
Erlagd ränta	-206 220	-109 275
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-422 733	-126 033
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 510	46 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	435 739	-177 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-178 503	-257 228
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-1 008
Depositioner	0	1 492
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	484
ÅRETS KASSAFLÖDE	-178 503	-256 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 015 194	1 271 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	836 691	1 015 194

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindbacken 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,72 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	420 915	391 548
Hysesintäkter, lokaler	777 195	651 610
Summa	1 198 110	1 043 158

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-11	0
Elprisstöd	3 101	0
Övriga intäkter	10	36 455
Återbetaln. all Framtid	31 700	0
Summa	34 800	36 455

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	51 720
Städning	26 703	0
Övrigt	9 335	0
Besiktning och service	43 821	0
Trädgårdsarbete	9 632	0
Snöskottning	4 500	0
Summa	93 991	51 720

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	286 359	474 490
VA	2 480	0
Värme	13 104	0
Hissar	4 205	0
Försäkringsärende/vattenskada	70 220	0
Summa	376 368	474 490

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	41 993	0
Dörrar och lås/porttele	89 754	0
Tak	34 308	0
Summa	166 055	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	30 485	51 539
Uppvärmning	377 268	283 506
Vatten	38 584	0
Sophämtning	49 321	35 369
Summa	495 658	370 414

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	0	46 544
Kabel-TV	3 310	0
Fastighetsskatt	112 186	108 434
Summa	115 496	154 978

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 610	0
Övriga förvaltningskostnader	57 168	44 769
Juridiska kostnader	74 926	0
Ekonomisk förvaltning	34 749	0
Konsultkostnader	30 000	0
Summa	204 453	44 769

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	284 413	109 275
Övriga räntekostnader	1 215	0
Summa	285 628	109 275

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 218 179	18 218 179
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 218 179	18 218 179
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 396 188	-7 296 130
Årets avskrivning	-100 104	-100 058
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 496 292	-7 396 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 721 887	10 821 991
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 218 179</i>	<i>4 218 179</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark	49 600 000	49 600 000
Summa	68 800 000	68 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	550	0
Summa	550	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 615	0
Städning	6 551	0
Försäkringspremier	53 433	0
Förvaltning	8 125	0
Summa	73 724	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-29	5,45 %	700 000	700 000
Stadshypotek	2024-01-30	5,19 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2024-01-30	5,19 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2024-01-02	5,19 %	3 200 000	3 200 000
Stadshypotek	2024-01-02	5,19 %	800 000	800 000
Summa			9 400 000	9 400 000
Varav kortfristig del			9 400 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 071	19 044
El	4 195	0
Uppvärmning	50 301	0
Utgiftsräntor	95 480	16 072
Vatten	5 603	0
Förutbetalda avgifter/hyror	151 936	0
Summa	314 586	35 116

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bygglovsansökan för omvandlingen av lokal till lägenhet beviljades av byggnadsnämnden den 25 januari 2024. I och med det kunde också köpet avslutas. Det gav föreningen ett tillskott på 17 miljoner kronor. Det har inneburit att vi kunnat lösa våra lån, något som kommer att minska ränteutgifterna kraftigt under 2024

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Johan Johansson Alm
Kassör

Christer Andersson
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jörgen Sandell
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 17:56

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 20:51

DOCUMENT ID:

SJXvS8QuZA

ENVELOPE ID:

rJgwS8XOZR-SJXvS8QuZA

DOCUMENT NAME:

Brf Lindbacken 3, 769601-4799 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HÅKAN ERIKSSON hakan.eriksson1@icloud.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:12 25.04.2024 21:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/07) IP: 81.230.194.58
2. Carl Johan F R Johansson Alm carljohanja@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 21:21 26.04.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/20) IP: 163.114.131.131
3. CHRISTER ANDERSSON pallpoolen@live.se	Signed Authenticated	28.04.2024 17:12 25.04.2024 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/12/12) IP: 90.226.111.133
4. Jörgen Sandell jorgen@j-sandell.se	Signed Authenticated	28.04.2024 17:56 28.04.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/05) IP: 83.190.96.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Lindbacken 3. Orgnr: 769601–4799

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat årsredovisning av kassabok, inkomna fakturor samt styrelsens förvaltning av Brf Lindbacken 3 under 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört lekmannarevisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen 2023 inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen 2023 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31/12 2023 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. **Härmed fastställs resultat och balansräkningen för föreningen samt att årets resultat överförs i ny räkning.**

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. **Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret revisionen omfattar.**

Stockholm den 25 april 2024

Revisor: Jörgen Sandell





Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2024 17:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 20:51

DOCUMENT ID:

HJ-Pr8Qub0

ENVELOPE ID:

HkDBUQdZA-HJ-Pr8Qub0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lindbacken 3, 2023.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jörgen Sandell	Signed	28.04.2024 17:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/05)
jorgen@j-sandell.se	Authenticated	28.04.2024 17:58	Low	IP: 83.190.96.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed