



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Linden i Vellinge

Org. nr. 769632-2143

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Linden i Vellinge 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

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

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Joel Gullander	ledamot, ordförande
Peo Johansson	ledamot
Gunnar Bange	ledamot
Elin Pernin	ledamot
Linnea Eriksdotter Stavebring	ledamot
Lennart Lundqvist	suppleant
Per Cedergren	suppleant
Sophie Nyhlen	valberedning
Mattias Karlsson	valberedning
Johanna Wallfors	revisor

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 ordinarie föreningsstämma 5 maj 2025 och 7 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-20 och kungjordes 2020-03-24.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Piggvaren 1 i Vellinge, 5st radhus i två våningsplan med totalt 15st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. P-platser för föreningens medlemmar finns på fastigheten. Varav 8 med laddmöjlighet. Föreningens fastighet äger andelar i 16 samfälligheter; 13 st. förvaltar vägar (Vellinge s:8, s:26-30, s:32, s:34, s:37, s:40, s:42 samt s:65-66), 2 st. förvaltar vattning (Vellinge s:35-36) och en förvaltar avloppsdike (Vellinge s:38).

Fastighetens nybyggnads-och värdeår är 2018. Fastighetens totala taxeringsvärde är 39 990 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
<u>15</u>	<u>6 rok</u>	<u>2 004,0</u>
15 st		2 004,0

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningens underhållsplan färdigställdes 2023 och sträcker sig fram till 2043 (30 år). Planen är långsiktig och ska uppdateras kontinuerligt under åren. Föreningens del av underhållskostnader omfattar totalt ca 5,8 mkr. Årlig avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 193 tkr (ca 97 kr/kvm) enligt den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året genomfört OVK samt rensning av frånluftsventilationen.

Ekonomi

Under verksamhetsåren 2025 och 2026 har styrelsen genomfört en systematisk översyn av föreningens leverantörsavtal och löpande omkostnader. Arbetet har bland annat omfattat omförhandling av föreningens försäkringar, översyn av lånevillkor samt genomgång av övriga driftsavtal. Målsättningen har varit att säkerställa att föreningen har marknadsmässiga och kostnadseffektiva avtal, i syfte att hålla nere föreningens totala driftskostnader och därigenom begränsa behovet av framtida avgiftshöjningar för medlemmarna.

Föreningen gjorde under året en extraamortering på 200 000 kr vilket har påverkat föreningens kassaflöde.

Föreningen höjde avgiften med 5% från 2025-06-01. Detta på grund av ökade räntekostnader och driftskostnader. Inga avgiftshöjningar är planerade för kommande räkenskapsår.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering enl plan	45 945 kr	36 756 kr	49 008 kr	49 008 kr
Extra amortering	200 000 kr	0 kr	0 kr	500 000 kr
Summa kapitaltillskott	245 945 kr	36 756 kr	49 008 kr	549 008 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe BRF Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
E.ON Energidistribution AB	El
Vellinge Kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Internet, kabelTV
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Freddes underhållsservice	Fastighetsskötsel

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 1 (fg år 2) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets utgång har föreningen 26 medlemmar (fg år 26 medlemmar).

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 488	1 431	1 260	1 151	1 177
Resultat efter finansiella poster	-594	-663	-650	-621	-285
Soliditet (%)	60	60	60	61	61
Driftsnetto (tkr)	805	753	645	439	674
Årsavgift inkl IMD kallvatten (kr/kvm)	734	703	626	573	562
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 441	13 564	13 582	13 606	13 880
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	33 434	33 746	34 059	34 371	34 683
Sparande (kr/kvm)	21	23	7	2	170
Räntekänslighet (%)	18	19	22	24	25
Energikostnad (kr/kvm)	74	80	46	44	37
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar till flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll, är fortsatt god. Se under rubriken "Ekonomi" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 790 000	594 116	-2 679 654	-662 554	41 041 908
Disposition av föregående års resultat:		120 735	-783 289	662 554	0
Årets resultat				-593 868	-593 868
Belopp vid årets utgång	43 790 000	714 851	-3 462 943	-593 868	40 448 040

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 462 942
årets förlust	-593 868
	-4 056 810

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	193 316
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-38 575
i ny räkning överföres	-4 211 551
	-4 056 810

I årets resultat ingår avskrivningar med 636 383 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och laddstolpar. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	42 516 kr.
--	------------

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 869 592 kr.

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
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 487 781 1 487 781	1 431 263 1 431 263
Rörelsens kostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-499 932	-497 985
Övriga kostnader	4	-106 550	-104 706
Personalkostnader	5	-76 290	-75 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-636 383 -1 319 155	-636 365 -1 314 360
Rörelseresultat		168 626	116 903
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 284	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-763 777 -762 493	-779 518 -779 458
Resultat efter finansiella poster		-593 867	-662 555
Resultat före skatt		-593 867	-662 555
Årets resultat		-593 868	-662 554

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 9	67 002 234	67 627 854
Inventarier, verktyg och installationer	7	78 938	89 701
		67 081 172	67 717 555
Summa anläggningstillgångar		67 081 172	67 717 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		259 911	0
Övriga fordringar		11 919	7 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 377	32 003
		327 207	39 893
<i>Kassa och bank</i>		566 243	820 414
Summa omsättningstillgångar		893 450	860 307
SUMMA TILLGÅNGAR		67 974 622	68 577 862

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 790 000	43 790 000
Fond för yttre underhåll		714 851	594 116
		44 504 851	44 384 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 462 942	-2 679 654
Årets resultat		-593 868	-662 554
		-4 056 810	-3 342 207
Summa eget kapital		40 448 041	41 041 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	10	13 097 842	6 905 047
Summa långfristiga skulder		13 097 842	6 905 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	10	13 837 661	20 276 401
Leverantörsskulder		14 941	14 629
Övriga skulder		3 873	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		572 263	339 876
Summa kortfristiga skulder		14 428 739	20 630 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 974 622	68 577 862

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-593 868	-662 554
Avskrivningar		636 383	636 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		42 516	-26 189
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-259 911	0
Förändring av kortfristiga fordringar		101 180	38 944
Förändring av leverantörsskulder		-128 271	-10 028
Förändring av kortfristiga skulder		236 261	111 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 226	114 377
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-245 945	-36 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-245 945	-36 756
Årets kassaflöde		-254 171	77 621
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		820 414	742 793
Likvida medel vid årets slut		566 243	820 414

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt FARs rekommendation RedR6.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83 %, 60 år = 1,66%, 30 år = 3,33%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen från och med 1 januari 2019 upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningens fastighet anskaffades genom aktieförvärv. Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatt som värderas till 0 kr då syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. 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.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning).

Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 375 217	1 341 675
Kallvatten medlemmar	98 119	67 661
Pantsättningsavgifter och Överlåtelseavgifter	1 161	573
P-platsintäkter	13 284	8 856
Laddintäkter	0	12 498
	1 487 781	1 431 263

I årsavgiften ingår avfallshantering och TV/bredband samt föreningens kostnader och amorteringar.
El och värme ingår ej i avgiften. Medlemmarna står för egna avtal.
Kostnad för faktiskt förbrukning av kallvatten debiteras ut till medlemmarna 4 gånger per år från föreningen.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	59 673	75 648
Vatten och avlopp	88 147	84 011
Renhållning och sophämtning	52 799	50 463
Fastighetsförsäkring	55 629	52 813
KabelTV och internet	57 775	56 072
Löpande underhåll	71 287	23 258
Program avläsning vattenmätare	8 402	6 300
Trädgård och övrig fastighetsskötsel	26 849	23 922
Besiktningsskostnader	0	12 400
Fastighetsskötsel enl avtal	40 796	38 853
Planerat underhåll	38 575	72 581
Abonnemang laddstolpar	0	1 664
	499 932	497 985

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	73 172	72 128
Ersättning till revisor	17 000	16 000
Pantsättningsavgifter och Överlåtelseavgifter	3 135	1 146
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	13 243	15 432
	106 550	104 706

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter för styrelsearvode	17 490	18 004
	76 290	75 304
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	76 290	75 304

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	71 590 000	71 590 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 590 000	71 590 000
Ingående avskrivningar	-3 962 146	-3 336 544
Årets avskrivningar	-625 620	-625 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 587 766	-3 962 146
Utgående redovisat värde	67 002 234	67 627 854
Taxeringsvärden byggnader	25 335 000	25 335 000
Taxeringsvärden mark	14 655 000	14 655 000
	39 990 000	39 990 000
Bokfört värde byggnader	45 796 359	46 421 979
Bokfört värde mark	21 205 875	21 205 875
	67 002 234	67 627 854

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp av laddstolpar		
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	107 630	107 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 630	107 630
Ingående avskrivningar	-17 929	-7 166
Årets avskrivningar	-10 763	-10 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 692	-17 929
Utgående redovisat värde	78 938	89 701

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	763 522	779 518
	763 522	779 518

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	28 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,600	2028-06-30	6 411 173	6 423 425
Danske Bank	2,240	2025-06-02	0	6 917 299
Danske Bank	2,470	2026-06-01	6 905 047	6 917 299
Handelsbanken	2,393	2026-06-02	6 908 110	6 923 425
Handelsbanken	2,720	2029-06-30	6 711 173	0
Kortfristig del av långfristig skuld*			-13 837 661	-20 276 401
			13 097 842	6 905 047
Kortfristig del av långfristig skuld			13 837 661	20 276 401

*Lån som villkorsändras under nästkommande räkenskapsår klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som är 49 008 kr för nästkommande räkenskapsår.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Vellinge

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Joel Gullander
Ordförande

Linnea Eriksdotter Stavebring

Elin Pernin

Peo Johansson

Gunnar Bange

Revisorspåteckning

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

Johanna Wallfors
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

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 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). 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 in all EU states as regulated by eIDAS.

