

Årsredovisning för
Brf Lindbacka Gävle
769636-0077

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindbacka Gävle, 769636-0077, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-23 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-08-08.

Föreningen har sitt säte i Gävleborgs län, Gävle kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Fredriksskans 7:9-7:11 2018-12-27. Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 14 bostadsrättslägenheter och 13 radhus på fastigheten. Total BOA 2 208 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2018-12-07. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2023-04-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

Lars Stenström	Ordförande	2022-01-01 - 2022-12-31
Lena Svedberg	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Oscar Johansson	Ledamot	2022-01-01 - 2022-05-31
Mattias Nordlander	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Joakim Johansson	Suppleant	2022-01-01 - 2022-05-31
Joakim Johansson	Ledamot	2022-05-31 - 2022-12-31
Linus Tåkvist	Suppleant	2022-01-01 - 2022-12-31
Alexander Tägtström	Suppleant	2022-05-31 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2022 haft x protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 27

Överlåtelser under året: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stämma hölls 2022-05-31. Lika tidigare år på grund av rådande omständigheter valde föreningen att utföra stämman digitalt. Möjlighet för enskilda medlemmar att delta på plats om sådant behov skulle finnas anordnades också.

Inför kommande år så planen att stämman skall sluta hållas digitalt och övergå till att vara en fysisk stämma

Under 2022 lämnade lämnade en tidigare ledamot föreningen. Detta resulterade i att en ny suppleant valdes in i styrelsen under stämman och en tidigare suppleant antog rollen som ledamot

Föreningen har valt att förlänga samarbetet med HSB Södra Norrland som föreningens tekniska förvaltare genom kontraktskrivning under slutet av året 2022..

Under året har en besiktningsman tillsammans med entreprenörer och representanter från föreningens styrelse utfört den 2-åriga garantibesiktningen. Arbeta med att färdigställa besiktningsanmärkingar pågår.

Arbetet med att ta fram alternativ och förutsättningar för föreningens medlemmar att glasa in altaner och uterum som har nu avslutats. Det är nu möjligt för medlemmarna att ta kontakt med styrelsen för att diskutera tillvägagångssätt för uppförande av inglasade altaner.

Slutligen införde även föreningen individuell mätning av varmvatten, kallvatten och fjärrvärme under året. Det har varit en uppskattad förändring och ger medlemmarna bättre förutsättningar för att styra sina egna kostnader och sin egen förbrukning. Många medlemmar har redan kontaktat styrelsen och bett att få tillgång till sin mätdata via tjänsten som tillhandahålls av föreningens leverantör av mätdata.

Flerårsöversikt

	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 622 279	1 622 501	1 021 357
Resultat efter finansiella poster	-372 895	-217 993	-31 489
Soliditet, %	68	67	67
Lån per kvm bostadsyta	12 812	12 977	13 143
Årsavgift	690	690	690
Sparande per kvm bostadsyta	98	169	164
Räntekänslighet, %	19	19	29
Energikostnad per kvm bostadsyta	180	173	95

Peab Bostad AB har erhållit samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2020-04-30.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 108 800	8 256 200	66 240	-97 729	-217 993
Omföring av fg års resultat				-217 993	217 993
Yttre underhållsfond			66 240	-66 240	
Årets resultat					-372 895
Vid årets slut	52 108 800	8 256 200	132 480	-381 962	-372 895

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-381 962
Årets resultat	-372 895
Totalt	-754 857

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	66 240
Balanseras i ny räkning	-821 097
Totalt	-754 857

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 622 279	1 622 501
Övriga rörelseintäkter		50	1 455
Summa rörelseintäkter		1 622 329	1 623 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-768 848	-825 850
Externa rörelsekostnader		-65 600	-57 969
Personalkostnader		-118 271	19 713
Avskrivningar		-590 184	-590 184
Summa rörelsekostnader		-1 542 903	-1 454 290
Rörelseresultat		79 426	169 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	-
Räntekostnader		-452 368	-387 659
Summa finansiella poster		-452 321	-387 659
Resultat efter finansiella poster		-372 895	-217 993
Resultat före skatt		-372 895	-217 993
Årets resultat		-372 895	-217 993

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	87 992 977	88 583 160
Summa materiella anläggningstillgångar		87 992 977	88 583 160
Summa anläggningstillgångar		87 992 977	88 583 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 409	251
Övriga fordringar	4	7 192	7 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	23 953	18 493
Summa kortfristiga fordringar		33 554	26 200
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 544	519 037
Summa kassa och bank		463 544	519 037
Summa omsättningstillgångar		497 098	545 237
SUMMA TILLGÅNGAR		88 490 075	89 128 397

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 108 800	52 108 800
Upplåtelseavgifter		8 256 200	8 256 200
Yttre Underhållsfond		132 480	66 240
Summa bundet eget kapital		60 497 480	60 431 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-381 962	-97 729
Årets resultat		-372 895	-217 993
Summa fritt eget kapital		-754 857	-315 722
Summa eget kapital		59 742 623	60 115 518
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 308 081	18 859 507
Summa långfristiga skulder		9 308 081	18 859 507
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	18 981 179	9 794 769
Leverantörsskulder		138 842	88 748
Skatteskulder		-	24 100
Övriga skulder	7	-	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	319 350	245 476
Summa kortfristiga skulder		19 439 371	10 153 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 490 075	89 128 397

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-372 895	-217 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	590 184	590 184
	<u>217 289</u>	<u>372 191</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 289	372 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 709	-13 109
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab		24 100
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	129 943	98 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309 523	481 631
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-365 016	-365 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-365 016	-365 016
Årets kassaflöde	-55 493	116 615
Likvida medel vid årets början	519 037	402 422
Likvida medel vid årets slut	463 544	519 037

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 523 568	1 523 567
Debiterad el	25 485	27 984
Debiterade uppvärmningskostnader	26	
Debiterade vattenkostnader	5	
Intäkt Bredband	54 756	59 319
Debiterade påminnelseavgifter	420	60
Överlåtelseavgifter	4 832	9 520
Pantsättningsavgifter	8 638	1 901
Övrigt	4 549	150
Summa	1 622 279	1 622 501

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	163 256	173 697
Övriga reparationer	3 913	6 316
Elkostnad	108 868	108 889
Fjärrvärme	180 201	179 266
Vatten och avlopp	108 533	94 168
Ventilation		860
Nycklar, lås, postfack m.m		750
Sophämtning	60 725	65 671
Fastighetsförsäkring	13 181	16 580
Bredband	58 543	57 010
Hemsida		1 672
Förbrukningsmaterial		1 087
Kostnader vidarefakturerade	13 589	11 672
Fastighetsskatt		24 100
Extern tillsyn och besiktning	13 406	
Vinterunderhåll	44 633	84 112
Summa	768 848	825 850

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	89 566 800	89 566 800
-Omklassificeringar		
Summa	89 566 800	89 566 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-983 640	-393 456
-Årets avskrivning enligt plan	-590 183	-590 184
Summa	-1 573 823	-983 640
Redovisat värde vid årets slut	87 992 977	88 583 160
Varav byggnad	69 248 219	69 838 402
Varav mark	18 744 758	18 744 758
Summa	87 992 977	88 583 160

Fastighetsbeteckning Gävle Fredriksskans 7:9, 7:10 och 7:11

Taxeringsvärde byggnader	28 992 000	25 792 000
Taxeringsvärde mark	7 228 000	6 831 000
Summa	36 220 000	32 623 000

Not 4 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 713	7 036
Fordran moms	1 479	420
Summa	7 192	7 456

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	9 438	9 058
Fastighetsskötsel	10 122	9 435
Fastighetsförsäkring	4 394	
Summa	23 954	18 493

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken 584471	2,25%	2023-02-10	9 308 081	9 429 753
Handelsbanken 584469	1,21%	2023-04-30	9 308 082	9 429 754
Handelsbanken 584470	1,22%	2025-04-30	9 308 081	9 429 753
Summa			27 924 244	28 289 260

Under 2023 kommer amortering göras med 365 016 kr.

Två lån, 584471 och 584469 är att betraktas som kortfristiga då de förfaller ett år efter balansdagen. Föreningen har inte för avsikt avsluta finansieringen utan lånen läggs om på villkorsdagen.

Lån 584471 las om 2023-02-10 till Handelsbanken med en ränta på 3,49% och villkorsdag 2023-05-10.

Lån 584469 las om 2023-04-30 till Handelsbanken med en ränta på 4,16% och villkorsdag 2025-04-30.

Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld		279
Summa		279

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvode	20 278	19 313
Ränta	62 315	35 261
El	14 263	41 617
Värme	24 076	
Vinterunderhåll		23 713
Styrelsearvoden	30 000	
Sociala avgifter hänförliga till styrelsearvoden	9 426	
Förskott från medlemmar	154 241	125 572
Bredband	4 751	
Summa	319 350	245 476

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 202 000	29 202 000
Summa	29 202 000	29 202 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 16% från 2023-01-01.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lars Stenström
Styrelseordförande

Joakim Johansson
Styrelseledamot

Lena Svedberg
Styrelseledamot

Mattias Nordlander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492753540

Dokument

Brf Lindbacka Gävle ÅR 2022

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-05-15 11:14:32 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-05-17 13:14:40 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerande parter

Mikael Olsson (MO)

Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"

Signerade 2023-05-17 13:14:40 CEST (+0200)

Joakim Johansson (JJ)

joakimjohansson3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Inge Anders Johansson"

Signerade 2023-05-15 14:53:48 CEST (+0200)

Lena Svedberg (LS1)

lena.m.svedberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Maria Svedberg"

Signerade 2023-05-15 19:47:28 CEST (+0200)

Lars Stenström (LS2)

lars.stenstrom@svenskakyrkan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Mikael Stenström"

Signerade 2023-05-15 17:21:30 CEST (+0200)

Mattias Nordlander (MN)

mattias.nordlander@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492753540



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NORDLANDER"
Signerade 2023-05-15 11:55:00 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

