

Brf Linden 6



Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för

Brf Linden 6

769623-9859

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Linden 6 i Södertälje kommun förvärvades 2013-02-28.

Föreningens fastighet/er består av 1 flerbostadshus med adresserna Lovisinsgatan 9 och Badhusgatan 12. Fastigheten byggdes 1913 och har värdeår 1970.

Föreningen äger marken.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2235 kvm, varav 1863 kvm utgör lägenhetsyta och 372 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st. 1 rum och kök

5 st. 2 rum och kök

11 st. 3 rum och kök

2 st. 4 rum och kök

1 st. 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 18 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan för fastigheten togs fram under 2017 och sträcker sig fram till år 2045. Planen har tagit vid efter slutförandet av allt större underhållsarbete som identifierats i samband med föreningens bildande. Underhållet under året har begränsats till mindre, löpande underhåll utanför underhållsplanen. Nästa större underhåll beräknas tidigast till år 2023.

<i>Tidigare års genomförda åtgärder</i>	<i>År</i>
Reparation av tak	2013
Upprustning av innergård	2013
Reparation av radiatorer	2013
Renovering och målning av fönster	2013
Renovering av balkonger	2014
Stambyte	2014

Upprustning av källarutrymmen	2014
Bygge av bastu	2014
Färdigställande av stambyte	2015
Reparation och målning av tak	2016
Reparation av fasad under takfot samt vid entré mot innergård	2016
Reparation av värmesystem, radiatorer samt belysning i källare	2017
Målning trapphus samt och byte av belysning	2018
Byte av entréportar till tidstypiska i ek	2019
Montering av fastighetsboxar	2019
Montering av värmeslingor i häng- och stuprännor	2022
Uppfräschning av bastu samt aggregatbyte	(2019-2020)

Fastighetsförvaltning. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen ombesörjs av Figo städ AB sedan 2018-12-01. Byte av städbolag planeras nästa år. Avtal om fastighetsskötsel saknas, dock är Hans Dahlgren anställd som vaktmästare och allt i allo med bland annat rondering av fastigheten, felanmälan och enklare reparationer som arbetsuppgifter.

Underhåll och reparationer av värmesystem ombesörjs av Qsec sedan 2018.

Ekonomisk förvaltning Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service från och med 2018-06-01.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-01-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-06. Stadgeändringarna kom till för att möta kraven i ny lagstiftning.

Föreningen är idag medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Under året har 3 överlåtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster samt 2 lokalhyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av basbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Milana Bosnic Kapfält	Ledamot/Ordförande
Daniel Forsblom	Ledamot/ Kassör
Ulla Brandström	Ledamot/ Sekreterare
Tomas Karlsson	Ledamot
Berit Hernandez	Ledamot
Hans Dahlgren	Suppleant/Fastighetsskötare

Efter att Erik Werner har avgått har Milana Kapfält valts till ordförande.

Till **revisor** har Jeanette Larsson vid Redovisningshuset revisionsbyrå i Södertälje valts.

Valberedningen Har under innevarande år varit vakant.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 11st. samt ett konstituerande möte (jan, feb, mars, april, maj, årsstämma juni, sep, okt, nov och dec. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har lyckats hålla kvar sina hyresgäster Boogie Lovers i den stora lokalen samt Talin Beauty Center i den lilla lokalen, som med hjälp av hyresfria månader samt en underhållsplan för hyresreduktion klarat av svårigheterna under pandemiåren.

Inga ytterligare hyresreduktioner har varit aktuella under 2022 och hyresgästerna har återgått till full hyra. Vi har även flaggat för hyresgästerna om hyreshöjning år 2023.

Byte av bredbandsleverantör från C-sam till Telia har skett under året 2020. Föreningen har kvar Telia som bredbandsleverantör.

I övrigt har föreningen återigen amorterat 800,000 kr mot bakgrund av att inga stora investeringar och underhåll planerats under året bortsett från montering av värmeslingor i stup- och hängrännor i bägge fastigheterna vilket utfördes i slutet av året.

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har framför allt planerat extraamortera samt utföra en del lättare reparationer om ränteläget så tillåter. Andra underhållsåtgärder som uppfräschning av fönsterna, tvättstugan och ombyggnation av uteplatsen ska göras vid behov. Den omfattande fönsterrenoveringen anses inte vara så akut och skjuts fram.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 557	1 533	1 441	1 540
Resultat efter fin. poster (tkr)	-100	184	167	175
Soliditet (%)	44,4	43,3	43,1	42

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	20 524 770	-	176 000	-8 763 996	183 936	12 120 710
Avsättning till fond för yttre underhåll			88 000	-88 000		
Balanseras i ny räkning				183 936	-183 936	
Årets resultat					-100 311	-100 311
	<u>20 524 770</u>	<u>-</u>	<u>264 000</u>	<u>-8 668 060</u>	<u>-100 311</u>	<u>12 020 399</u>

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-8 668 060
Årets resultat	<u>-100 311</u>
Totalt	-8 768 371
Avsättning till yttre fond (enligt underhållsplan)	88 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-8 856 371</u>
Summa	-8 768 371

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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	2	1 556 614	1 533 009
Övriga rörelseintäkter	3	1 059	4 460
Summa rörelseintäkter		1 557 673	1 537 469
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 146 149	-907 653
Övriga externa kostnader	5	-5 063	-1 276
Personalkostnader och arvoden	6	-66 126	-44 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 556	-206 556
Summa rörelsekostnader		-1 423 894	-1 159 569
Rörelseresultat		133 779	377 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		373	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 463	-194 174
Summa finansiella poster		-234 090	-193 964
Resultat efter finansiella poster		-100 311	183 936
Resultat före skatt		-100 311	183 936
Årets resultat		-100 311	183 936

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 344 576	26 536 720
Inventarier, maskiner och installationer	8	166 061	180 473
Summa materiella anläggningstillgångar		26 510 637	26 717 193
 Summa anläggningstillgångar		 26 510 637	 26 717 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 140	11 950
Övriga fordringar		9 738	11 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 287	54 485
Summa kortfristiga fordringar		74 165	78 112
 <i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		463 790	1 170 665
Summa kassa och bank		463 790	1 170 665
 Summa omsättningstillgångar		 537 955	 1 248 777
 SUMMA TILLGÅNGAR		 27 048 592	 27 965 970

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>			
Medlemsinsatser		20 524 770	20 524 770
Fond för yttre underhåll		264 000	176 000
Summa bundet eget kapital		20 788 770	20 700 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 668 060	-8 763 996
Årets resultat		-100 311	183 936
Summa fritt eget kapital		-8 768 371	-8 580 060
Summa eget kapital		12 020 399	12 120 710
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	8 000 000
Summa långfristiga skulder		-	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	14 750 000	7 550 000
Leverantörsskulder		23 534	56 155
Skatteskulder		7 813	6 525
Övriga skulder		57 119	58 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 727	173 676
Summa kortfristiga skulder		15 028 193	7 845 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 048 592	27 965 970

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivning. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 % (100 år)
Fastighetsförbättringar 20 % och 2 % (5 och 50 år)
Installationer 4 % (25år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	932 892	932 892
Hyror	618 435	597 275
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 290	2 849
Övriga hyresintäkter	-3	-7
	1 556 614	1 533 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	1 059	4 460
Summa	1 059	4 460

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	9 442	14 241
Städning	48 575	47 825
Trädgårdsskötsel	3 849	2 263
Snöröjning	3 625	22 685
Reparationer	64 714	73 711
El	41 206	28 080
Uppvärmning	313 097	324 192
Vatten	73 089	71 453
Sophämtning	31 135	33 173
Försäkringspremie	71 168	69 672
Fastighetsavgift bostäder	30 380	29 180
Fastighetsskatt lokaler	33 940	27 470
Övriga fastighetskostnader	25 721	18 513
Kabel-tv/Bredband/IT	67 036	73 073
Förvaltningsarvode ekonomi	37 063	39 092
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 538	1 218
Panter och överlåtelser	5 572	3 571
Revisionarvode	17 894	15 538
Juridiska åtgärder	8 900	-
Övriga externa tjänster	7 205	12 703
	900 149	907 653
Underhåll		
Tak	246 000	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 146 149	907 653

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultarvode	1 304	1 276
Besiktnings- och utredningskostnader	3 759	-
Summa	5 063	1 276

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Lön	60 000	40 000
Sociala kostnader	6 126	4 084
	66 126	44 084

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 214 044	19 214 044
-Ombyggnad	49 618	49 618
-Mark	9 021 140	9 021 140
	28 284 802	28 284 802
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 748 082	-1 555 938
-Årets avskrivning enligt plan	-192 144	-192 144
	-1 940 226	-1 748 082
Redovisat värde vid årets slut	26 344 576	26 536 720
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 789 000	17 009 000
Mark	11 805 000	8 738 000
	34 594 000	25 747 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	274 478	274 478
	274 478	274 478
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-94 005	-79 593
-Årets avskrivning enligt plan	-14 412	-14 412
	-108 417	-94 005
Redovisat värde vid årets slut	166 061	180 473

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 117	1 250
Avräkningskonto Fastighetsägarna	462 673	1 169 415
Summa	463 790	1 170 665

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta %	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2023-02-28	1,84	3 200 000		3 200 000
SEB	2023-02-28	1,84	4 800 000		4 800 000
SEB	2023-02-28	3,61	6 750 000	800 000	7 550 000
			14 750 000		15 550 000
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			14 750 000		15 750 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Södertälje / 2023

Daniel Forsblom

Ulla Brandström

Berit Hernandez

Tomas Karlsson

Milana Bosnic Kapfält

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jeanette Larsson
Auktoriserad Redovisningskonsult / Förtroendevald revisor