

# Årsredovisning

---

## *Brf Lindängen i Ingared*

769634-4386

Styrelsen för Brf Lindängen i Ingared får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 10 |
| - Underskrifter          | 10     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lindängen i Ingared bildades 2017-03-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-04, föreningens stadgar registrerades 2017-04-04. Föreningens säte är i Alingsås kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Förvaltning och fastighetsförvaltning

Förvaltning av föreningen sköts av BRF Förvaltning i Väst AB med Ann Lindqvist vid rodret, samt SBC

Fastighetsförvaltning före detta MARAB.

### Om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ingared 5:282 i Alingsås kommun med 28 lägenheter fördelat på 5 flerbostadshus i två våningar. Total bostadsarea (BOA) är 2010 kvm. Fastighetens tomtarea uppgår till 6228 kvm. Till varje bostadshus finns en komplementbyggnad med lägenhetsförråd och ett överbyggt trädäck. På det gemensamma markområdet finns miljöhus med teknikrum, lekplats och två parkeringsytor, med sammanlagt 33 markparkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

2 RoK - 4 st, 3 RoK - 14 st, 4 RoK - 10 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Gällande underhållsplan togs fram 2022.

### Om styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman:

Per-Arne Pennings ordf, Peter Lundholm, Markus Olofsson och Lina Engdahl

Revisor: Håkan Rist, auktoriserad revisor, Baker Tilly Guide AB.

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

Styrelsen har genomfört 10 protokollförda styrelsemöten under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört ännu ett år med ränteläget som den stora utmaningen, reporäntan som fortsatt påverkar befintliga två lån som även i år skrivits om. Vi har även haft utmaningar gällande kraftiga prishöjningar framför allt från elmarknaden och kommunens vattenkostnader, även om nivåerna för elen under året har stabiliserats något.

Sammantaget har detta även i år gjort det nödvändigt att genomföra en avgiftshöjning som är betydande, om ändå något återhållsamt genom en sparsammare likviditetsuppbyggnad.

Ett förberedande arbete gällande laddstolpar på samtliga parkeringar har genomförts för start av installation i början av 2024.

I november 2023 tog styrelsen ett initiativ att bjuda in de fyra andra brf på Lindekullegatan för att undersöka eventuella gemensamma dilemman och frågor. Uppföljning på det mötet sker i maj 2024. Konkret blev det att trafikfrågan lyftes. Skrivelse till kommunen angående sänkning av hastigheten avlogs, men två skyltar kommer att sättas upp, bekostat av alla brf tillsammans.

Styrelsen har under året arbetat hårt med att hantera en vattenskada i en av lägenheterna så att kostnader inte skulle belasta föreningen, en utmaning med PEAB som till slut löste sig till vår fördel.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 39 medlemmar vid årets ingång och 40 medlemmar vid årets slut. Två överlåtelse har skett.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|  | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning  | 1 941     | 1 795     | 1 699     | 1 679     |
| Resultat efter finansiella poster                        | -109      | -24       | -100      | -40       |
| Soliditet %  | 69        | 69        | 69        | 69        |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 842       | 757       | 711       | 706       |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 80        | 78        | 79        | 76        |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 9 886     | 10 015    | 10 144    | 10 274    |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 9 886     | 10 015    | 10 144    | 10 274    |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 231       | 273       | 235       | 265       |
| Räntekänslighet %  | 12        | 13        | 14        | 15        |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 245       | 154       | 142       | 124       |

För definitioner till nyckeltalen se not 1.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten i redovisningen kan härledas till bokförda avskrivningar/värdeminskningar på föreningens byggnad. Detta påverkar inte kassaflödet eller föreningens betalningsförmåga.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 57 340 000           | 403 325                        | -492 300               | -23 527           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | -23 527                | 23 527            |
| Förändr. fond för yttre<br>underhåll                |                      | 337 545                        | -337 545               |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | -109 421          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>57 340 000</b>    | <b>740 870</b>                 | <b>-853 372</b>        | <b>-109 421</b>   |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -853 372        |
| Årets resultat      | -109 421        |
| <i>Summa</i>        | <i>-962 793</i> |

*Förslag till disposition:*

|  |                 |
|--|-----------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 337 545         |
| Balanseras i ny räkning                  | -1 300 338      |
| <i>Summa</i>                             | <i>-962 793</i> |

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

## RESULTATRÄKNING

1

|   |   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2 | 1 940 959                | 1 794 870                |
| Övriga rörelseintäkter  |   | 54 991                   | 17 200                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |   | <b>1 995 950</b>         | <b>1 812 070</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |   |                          |                          |
| Driftskostnader   | 3 | -842 767                 | -657 757                 |
| Övriga externa kostnader  |   | -85 996                  | -143 550                 |
| Personalkostnader   | 4 | -68 443                  | -63 475                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | -572 917                 | -572 917                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |   | <b>-1 570 123</b>        | <b>-1 437 699</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |   | <b>425 827</b>           | <b>374 371</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 1 048                    | -                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | -536 296                 | -397 898                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |   | <b>-535 248</b>          | <b>-397 898</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | <b>-109 421</b>          | <b>-23 527</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |   | <b>-109 421</b>          | <b>-23 527</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |   | <b>-109 421</b>          | <b>-23 527</b>           |

# BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5 | 80 858 332        | 81 431 249        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>80 858 332</i> | <i>81 431 249</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>80 858 332</b> | <b>81 431 249</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | 380 321           | 318 809           |
| Övriga fordringar                             |   | 412 249           | –                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 75 278            | 77 369            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>867 848</i>    | <i>396 178</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 955 388           | 911 329           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>955 388</i>    | <i>911 329</i>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>1 823 236</b>  | <b>1 307 507</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>82 681 568</b> | <b>82 738 756</b> |

|  | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              | 57 340 000         | 57 340 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 740 870            | 403 325           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>58 080 870</i>  | <i>57 743 325</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                   |
| Balanserat resultat                          | -853 372           | -492 300          |
| Årets resultat                               | -109 421           | -23 527           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-962 793</i>    | <i>-515 827</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>57 118 077</b>  | <b>57 227 498</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6, 7, 8 14 318 500 | 14 904 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>14 318 500</b>  | <b>14 904 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7, 8 10 161 500    | 9 933 500         |
| Leverantörsskulder                           | 400 351            | 36 242            |
| Övriga skulder                               | 1 323              | 2 058             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 681 817            | 635 458           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>11 244 991</b>  | <b>10 607 258</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>82 681 568</b>  | <b>82 738 756</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 425 827                  | 374 371                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                            |                          |                          |
| - Avskrivningar   | 572 917                  | 572 917                  |
| Erhållen ränta  | 1 048                    | -                        |
| Erlagd ränta  | -536 296                 | -397 898                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>463 496</i>           | <i>549 390</i>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                 | -471 671                 | -10 785                  |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                    | 409 733                  | 36 828                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>401 558</b>           | <b>575 433</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Utbetalning, amortering av lån  | -357 500                 | -357 500                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-357 500</b>          | <b>-357 500</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>44 058</b>            | <b>217 933</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>911 329</b>           | <b>693 396</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>955 387</b>           | <b>911 329</b>           |

## 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.

#### 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 anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till yttre underhållsfond görs enligt föreningens stadgar utifrån upprättad underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej upp som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattas av stämman.

#### 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 ska tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga fordringar 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

|                    | Procent | År  |
|--------------------|---------|-----|
| Byggnader och mark | 0,83    | 120 |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt (ej årsavgifter andelstal 2)*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter (ej årsavgifter andelstal 2)*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt (ej räntebärande skulder andelstal 2)*



*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt (ej räntebärande skulder andelstal 2)*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

| Not 2 | Nettoomsättning                 | 2023              | 2022              |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Hyresintäkter parkeringsplatser | -92 959           | -97 982           |
|       | Årsavgifter                     | -1 594 045        | -1 412 031        |
|       | Årsavgifter andelstal 2         | -155 874          | -174 999          |
|       | Kall- och varmvatten            | -98 076           | -109 847          |
|       | Övrigt                          | -5                | -11               |
|       | <b>Summa</b>                    | <b>-1 940 959</b> | <b>-1 794 870</b> |

| Not 3 | Driftskostnader          | 2023           | 2022           |
|-------|--------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetskötsel         | 168 334        | 147 802        |
|       | Reparation och underhåll | 329            | 16 299         |
|       | Fastighetsel             | 410 859        | 228 777        |
|       | Vatten och avlopp        | 82 531         | 81 465         |
|       | Avfallshantering         | 70 188         | 74 515         |
|       | Telia Triple Play        | 76 934         | 76 844         |
|       | Övriga driftskostnader   | 33 174         | 32 055         |
|       | <b>Summa</b>             | <b>842 349</b> | <b>657 757</b> |

| Not 4 | Medelantalet anställda | 2023 | 2022 |
|-------|------------------------|------|------|
|-------|------------------------|------|------|

Föreningen har inga anställda.

| Not 5 | Byggnader och mark                   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden          | 83 150 000        | 83 150 000        |
|       | Utgående anskaffningsvärden          | 83 150 000        | 83 150 000        |
|       | Ingående avskrivningar               | -1 718 751        | -1 145 834        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                  | -572 917          | -572 917          |
|       | Utgående avskrivningar               | -2 291 668        | -1 718 751        |
|       | <b>Redovisat värde</b>               | <b>80 858 332</b> | <b>81 431 249</b> |

| Not 6 | Långfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|----------------------|------------|------------|
|-------|----------------------|------------|------------|

|  |  |           |   |
|--|--|-----------|---|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen |  | 4 903 000 | 0 |
|--|--|-----------|---|

Samtliga fastighetslån förväntas omplaceras på förfallodagen.

| Not 7 | Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---|------------|------------|
|-------|---|------------|------------|

Företagets banklån som uppgår till 24 480 000 kr (24 837 500 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

|                                    |  |            |            |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut |  | 14 318 500 | 14 904 000 |
|------------------------------------|--|------------|------------|

*Kortfristiga skulder*

|                                    |  |            |           |
|------------------------------------|--|------------|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut |  | 10 161 500 | 9 933 500 |
|------------------------------------|--|------------|-----------|

| Not 8 | Specifikation av föreningens räntebärande skulder |
|-------|---|
|-------|---|

| Långgivare          | Lån            | Ränteändring | Skuldbelopp | Räntesats | Amortering/år |
|---------------------|----------------|--------------|-------------|-----------|---------------|
| Sparbanken Alingsås | 1              | 3 mån        | 4 968 000   | 5,290%    | 65 000        |
| Sparbanken Alingsås | 2              | 2024-12-30   | 4 968 000   | 1,600%    | 65 000        |
| Sparbanken Alingsås | 3              | 2024-12-30   | 4 966 000   | 1,600%    | 65 000        |
| Sparbanken Alingsås | 4(andelstal 2) | 2025-12-30   | 4 610 000   | 4,180%    | 97 500        |
| Sparbanken Alingsås | 5              | 2025-12-30   | 4 968 000   | 4,308%    | 65 000        |

| Not 9 | Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

|                        |  |            |            |
|------------------------|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar |  | 26 510 000 | 26 510 000 |
|------------------------|--|------------|------------|

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |  | <b>26 510 000</b> | <b>26 510 000</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Pantbrev i fastigheten Alingsås Ingared 5:282

## UNDERSKRIFTER

Alingsås

Per-Arne Pennings

Peter Lundholm

Markus Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Rist

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 21:09

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 25.03.2024 14:40

DOCUMENT ID:

S1KARe1JA

ENVELOPE ID:

SKLRAXyKC-S1KARe1JA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Lindängen i Ingared 20230101-20231231.pdf  
10 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Per-Arne Richard Pennings<br>pa.pennings@gmail.com  | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 19:01<br>25.03.2024 18:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1957/05/25)<br>IP: 78.72.77.140   |
| 2. PETER LUNDHOLM<br>lundholm.p@telia.com              | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 19:09<br>25.03.2024 19:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1958/11/06)<br>IP: 81.235.150.108 |
| 3. KARL MARKUS OLOFSSON<br>markus.k.olofsson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 19:25<br>25.03.2024 19:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/04/12)<br>IP: 81.235.225.127 |
| 4. LINA ENGDAHL<br>engdahl.lina@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 20:17<br>25.03.2024 20:17 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/06/29)<br>IP: 81.235.182.215 |
| 5. Hans Håkan Rist<br>hakan.rist@bakertillyguide.se    | Signed<br>Authenticated | 25.03.2024 21:09<br>25.03.2024 21:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/05/31)<br>IP: 81.233.80.166  |

\* 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