

Årsredovisning för
Brf Lindekullens Lycka
769639-4308

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindekullens Lycka, 769639-4308 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

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

Styrelsen har sitt säte i Alingsås.

Föreningen beställde 2021-09-29 av entreprenören Götenehus AB uppförande av 21 st lägenheter med tillhörande komplementbyggnader på fastigheten Alingsås Ingared 5:279, Alingsås kommun.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie årsstämma 2023-06-14)

Ordförande:

Shandiz Hibberd

Ordinarie ledamöter

Anton Rundström, sekreterare

Even Landrö, kassör

Vigo Nyberg Keenan

Hanna Källen

Revisor

Magnus Nyman Auktoriserad revisor

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2023-06-14

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ingared 5:279

Adress: Lindekullagatan

Byggår: 2022

Taxeringsvärde: 30 084 000 varav byggnadsvärde 23 894 000 kronor

Total boyta: 1942 kvm

Fastighetens areal: 5922 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina försäkringar bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är nyetablerad och befinner sig ännu i en formativ fas gällande föreningsstruktur och boendemiljö. Byggnation färdigställes och samtliga bostadsrätter flyttade in i december 2022.

Föreningen gick vid en extrainsatt årsstämma över i egen regi mars 2023. Styrelsen har sedan dess bedrivit ett aktivt arbete med föreningens ekonomi för att kunna tillvarata föreningens intressen.

Etableringsbesiktning av grönyrtorna har skett under året utan större anmärkningar.

Föreningen höjde årsavgifterna med 10% från 2023-01-01 och ytterligare 7,5% från 2023-07-01.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter att fel med altanerna i flera av föreningens hus upptäcktes under slutet på 2023, valde styrelsen att påkalla en särskild besiktning. Besiktningen genomfördes och konstaterade fel i altanerna, felen har åtgärdats av entreprenören.

Föreningens styrelse kommer under år 2024 arbeta med att ta fram en underhållsplan för föreningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	1 661 000	-
Resultat efter finansiella poster	-729 469	8 100
Soliditet, %	70	70
Balansomslutning	72 277 128	72 881 670
Årsavgift per kvm	846	-
Årsavgiftens andel av totala intäkter %	99	-
Sparande per kvm	120	-
Lån per kvm	10 952	11 063
Energikostnad per kvm	187	-
Räntekänslighet %	12,95	-

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändring eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	51 260 000			8 100
Resultat disp enligt stämmobeslut			8 100	-8 100
Fonddisp. enl. stämmobeslut		8 100	-8 100	
Årets resultat				-729 469
Belopp vid årets slut	51 260 000	8 100	-	-729 469

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-729 469
Totalt	-729 469
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	58 260
Balanseras i ny räkning	-787 729
Summa	-729 469

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 661 000	-
Övriga rörelseintäkter		-	8 100
Summa rörelseintäkter		1 661 000	8 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-524 013	-
Övriga externa kostnader		-50 559	-
Avskrivningar		-961 542	-
Summa rörelsekostnader		-1 536 114	-
Rörelseresultat		124 886	8 100
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-854 355	-
Summa finansiella poster		-854 355	-
Resultat efter finansiella poster		-729 469	8 100
Årets resultat		-729 469	8 100

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	71 682 458	12 169 639
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	57 833 701
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>71 682 458</u>	<u>70 003 340</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 682 458</u>	<u>70 003 340</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 947
Övriga fordringar		121 035	1 042 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 291	30 431
		<u>128 326</u>	<u>1 081 128</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		466 344	1 797 202
Summa kassa och bank		<u>466 344</u>	<u>1 797 202</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>594 670</u>	<u>2 878 330</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 277 128</u>	<u>72 881 670</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 260 000	51 260 000
Fond för yttre underhåll		8 100	-
Summa bundet eget kapital		51 268 100	51 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-729 469	8 100
Summa fritt eget kapital		-729 469	8 100
Summa eget kapital		50 538 631	51 268 100
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 054 320	-
Summa långfristiga skulder		21 054 320	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	214 840	21 484 000
Leverantörsskulder		175 656	20 363
Skatteskulder		29 720	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	263 961	109 207
Summa kortfristiga skulder		684 177	21 613 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 277 128	72 881 670

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-729 469	8 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		961 542	
		<u>232 073</u>	<u>8 100</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		232 073	8 100
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		952 801	-1 080 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		339 768	-12 040 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 524 642	-13 111 977
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 640 660	-57 833 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 640 660	-57 833 701
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser			49 160 000
Upptagna lån			21 484 000
Amortering av lån		-214 840	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-214 840	70 644 000
Årets kassaflöde		-1 330 858	-301 678
Likvida medel vid årets början		1 797 202	2 098 880
Likvida medel vid årets slut		466 344	1 797 202

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning sker fr.om. att entreprenad är slutavräknad d.v.s under år 2023.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	100 år
Värme och sanitet	50 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Fasader	50 år
Fönster	50 år
Övrigt	25 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm 58.260 kr/år. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 20,6%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Den latent skatten uppgår till 1.960 Tkr. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Stadshypotek. Den del av lånet som förfaller inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostad	1 369 130	-
Hyra p-platser	18 300	-
Kabel-TV	-366	-
Kallvatten	45 254	-
EI	228 650	-
Öresutjämning	32	-
Summa	1 661 000	-

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Serviceavtal	17 038	-
Underhåll gård & park	7 153	-
EI	262 343	-
Vatten	100 097	-
Renhållning	70 389	-
Försäkringspremier	66 993	-
Summa	524 013	-

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 169 639	12 169 639
-Nyanskaffningar	60 474 361	-
Vid årets slut	72 644 000	12 169 639
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-961 542	-
Vid årets slut	-961 542	-
Redovisat värde vid årets slut	71 682 458	12 169 639
Bokfört värde byggnader	59 512 819	
Bokfört värde mark	12 169 639	12 169 639
Summa	71 682 458	12 169 639

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	57 833 701	-
Omklassificeringar	-57 833 701	
Investeringar		57 833 701
Redovisat värde vid årets slut	-	57 833 701

Not 6 Kortfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 244922	2023-03-22	3,25		7 484 000
Stadshypotek 244923	2023-12-30	3,96		14 000 000
Stadshypotek 262480	2026-03-30	3,98	7 484 000	
Stadshypotek 320596	2027-12-30	3,31	6 892 580	
Stadshypotek 320597	2026-12-30	3,41	6 892 580	
			21 269 160	21 484 000
Avgår kortfristig del inom 1 år			-214 840	-21 484 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-21 054 320	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen				-
			-21 269 160	-21 484 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	122 296	85 742
Tillgodo till medlemmar	2 409	-
Upplupna kostnader	139 256	23 465
	263 961	109 207

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 484 000	21 484 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter inkl. debiterad vatten och elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Årsavgiftens andel av totala intäkter %	Summan av årsavgifter inkl. debiterad vatten och elkostnad i förhållande till totala intäkter
Sparande per kvm	Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Energikostnad per kvm	Vatten-, värme och elkostnad fördelat på totalyta
Räntekänslighet	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Underskrifter

Alingsås och datum framgår av elektronisk signatur

Shandiz Hibberd
Styrelseordförande

Anton Rundström

Even Landrö

Vigo Nyberg Keenan

Hanna Källen

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2024



Årsredovisning slutgiltig 240520.pdf

(4176467 byte)
SHA-512: 319aec42e239a67b0a98a272771189c204293
c940efc5cb838b00163b9ac70a7ac1f9428881b65b5191
23f1afde4f515886b82cc78e70c7e27f983a7c7bf5c09

Underskrifter

2024-05-20 08:28:28 (CET)



Shandiz Hibberd

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 13:24:35 (CET)



Johan Gustaf Anton Rundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 22:30:10 (CET)



Even Landrö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 06:05:27 (CET)



Vigo Nyberg Keenan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 06:20:06 (CET)



Hanna Ida Katarina Källén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 07:43:12 (CET)



Magnus Nyman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Lindekullens Lycka år 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

aa40d7641e23bdd250988ddeddc1ec3ec0b74c1bcd30bbc6401092e34c14edbe8e2103fafd186fbacd5d3da9f39a96fefcff15964b5d13ee79c83279b9c62d5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.