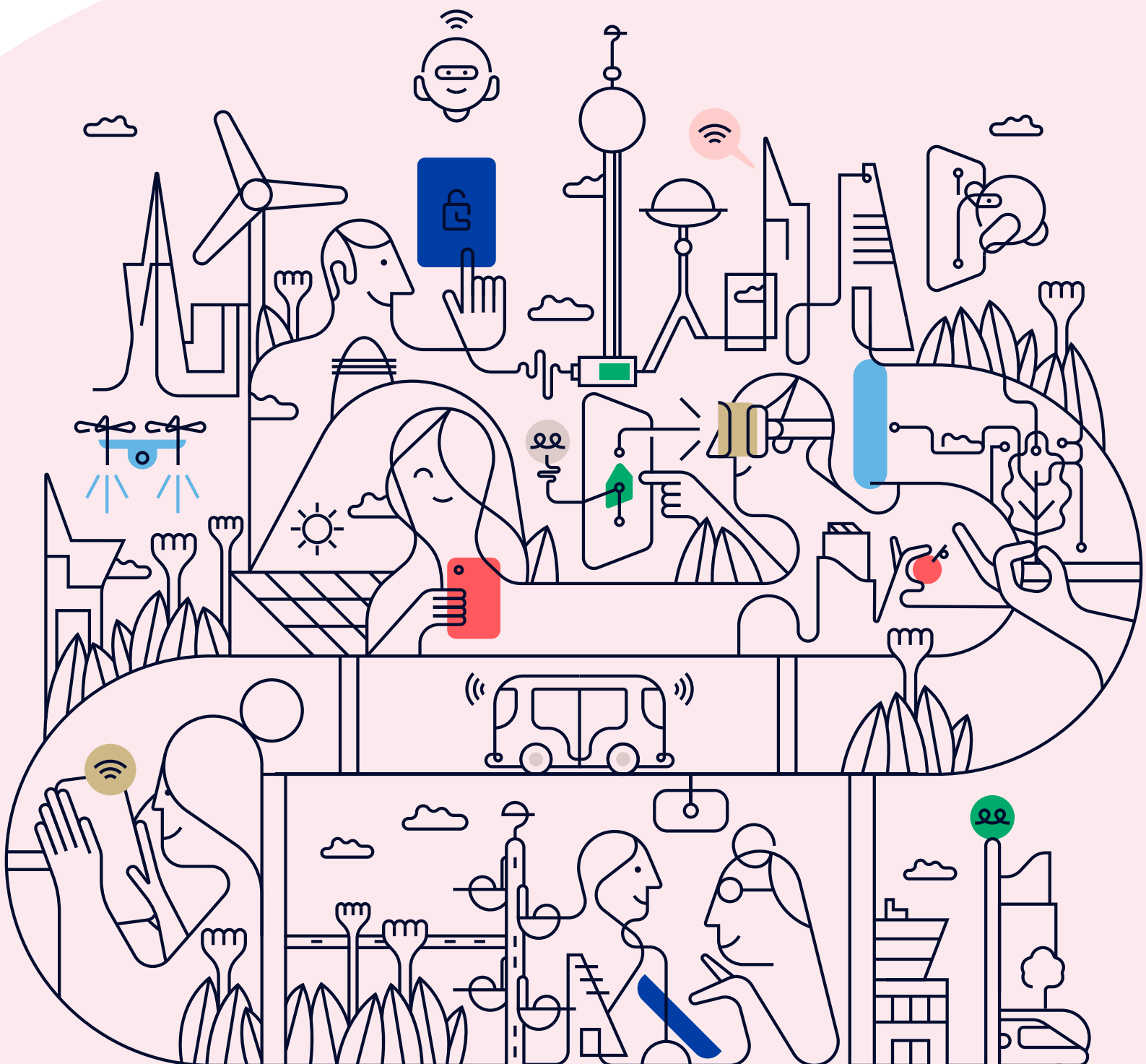




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindbogården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades år 1946 och har till ändamål att förvalta fastigheten Styrkan 16. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Styrkan 16	1946	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946

Värdeåret är 1946

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 928 kvm och byggnadens totalyta är 1928 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Håkan Eriksson	Ordförande
Eva Eriksson	Styrelseledamot
Rasmus Nyvall	Styrelseledamot
Anna Goffe	Suppleant
Emilia Erlandsson	Suppleant
Fanny Gunnarsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-27. Nya stadgar (andra beslutet).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 1946** ● Byggnaden uppfördes och Brf Lindbogården "blev till".
- 1981** ● Fastighetens baksida mot gården isolerades och inplåtades. I en framtid kommer förmodligen den isolerade plåtfasaden ersättas med en putsad isolerad fasad.
- 1983** ● Omfogning och byte av kronorna på samtliga skorstenar.
- 1988-1989** ● Alla fönster och balkongdörrar i fastigheten och ingångsdörrarna från Bodekullsgatan byttes. Bör hålla cirka 50 år enligt underhållsplanen. Ingångsdörrarna från gatan har något kortare beräknad livslängd.
- 1989** ● Sopmiljöhuset blev byggt på innergården. Gediget byggt och fortfarande i bra skick. Nytt trästaket monterat på gården. Staketet står fortfarande kvar och är i gott skick. Välbyggt från början och rätt underhåll är förklaringen.
- 1991-1992** ● Kall- och varmvattenstammarna byttes. Har en beräknad livslängd på cirka 50 år.
- 1997** ● Nya balkonger monterades och fasaden mot Bodekullsgatan putsades och målades. Balkongerna beräknas ha en livslängd på 50-60år.
- 1998** ● Fjärrvärme installerades med ny fjärrvärmecentral. Olika komponenter i värmecentralen har bytts under åren. Ett totalt byte av hela värmecentralen kan vara aktuellt i slutet av 2020-talet.
- 1999** ● Trapphusen målades om. Nedre hälften av trapphusens väggar planeras att målas om de närmaste åren.
- 2000** ● Nya elinstallationer blev gjorda i hela föreningen.
- 2002** ● Byte av torktumlare, avfuktare och en tvättmaskin i tvättstugan och torkrummet. Torktumlare och avfuktare är fortfarande i drift. Prata om kvalitet. Tvättmaskinen byttes 2019.
- 2003** ● Uteplatsen 48A fick ny platsättning.
- 2006** ● Byte av en tvättmaskin. Utbytt februari 2021. Toaletten i källaren renoverades.
- 2007** ● Tvättstugan och torkrummet renoverades. Kaklet på väggarna i torkrummet håller på att släppa på många ställen. Renovering planeras cirka 2024-2025..
- 2009** ● Staketet på gården målades. Ommålat 2018.

- 2016** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Ska göras vart 6:e år.
- 2017** ● Nya ledbelysningsarmaturer monterades utomhus.
Takbyte. Bör hålla 40-50 år. Takpapp, bärläkt och pannor byttes. Nytt plåtarbete utfördes. All taksäkerhet blev också bytt.
Reparation och målning av sopmiljöhusets ena sida.
Fasadtvätt gårdssidan. Förnyad fasadtvätt genomfördes 2022.
Byte av tak uteplatsen 50B.
- 2018** ● Staketet på gården ommålat. Båda sidor av staketet ommålat...givetvis.
Husets sockel och cykelnedfarter har putsats och nymålats.
2 nya utegrillar har inköpts och monterats.
Ny plattsättning vid nya utegrillen 50B.
Trädgårdsmöbler 50B och hela uteplatsen vid 50B har målats.
- 2019** ● Nya energisnåla ledlampor har monterats i alla trapphusen.
Putsning och målning av delar av källarväggarna och ommålning av alla träförrådens utsida.
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan. Beräknad livslängd är cirka 15 år.
6 brandsläckare har installerats i fastigheten. Åtgärden är en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Årlig service utförs av Presto.
- 2020** ● Trästaketet på gården har kompletterats med fler brädor för att förhindra inklättring från andra gårdar. Problemen med ungdomar som klättrar in på vår gård har mer eller mindre upphört efter att staketet kompletterats.
Aluminiumpartierna i ingångsportarna mot gatan har bytts till glas. Ingångsportarna ser mycket fräschare ut när det slitna aluminiumet blev bytt till glas.
Nya ledlampor har monterats i källaren.
7 golvbrunnar i källaren och vid cykelnedfarterna har bytts. Installerade med backventiler och luktfria "vattenlås" även utan vatten.
Putsning och målning av snickarrummet, grovsoprummet och biljardrummet i källaren.
- 2021** ● Nya brandvarnare med 10-års batterier har monterats i alla lägenheter och i allmänna utrymmen etc. Åtgärden är en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete(SBA).
Plattvätt utfördes på alla stenlagda ytor på innergården.
Motorn som styr varmvattenväxlaren i värmecentralen byttes.
Nytt staket runt soptunnorna utanför sopmiljöhuset har byggts. Ny stenläggning har också utförts.
Nya ledlampor har monterats i alla utebelysningar. Håller cirka 4 år.
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan. Beräknad livslängd är cirka 15 år.
- 2022** ● Fasadtvätt på gårdssidan utfördes. Normalt intervall för denna fasadtvätt är vart 5:e år.
Plåtfasaden är känslig för påväxt. Fasaden är mot norrsida vilket påskyndar påväxten.
Föreningen friköpte tomten från Malmö kommun under våren. En stor investering för föreningen men på lång sikt ett nödvändigt och klokt beslut.
Båda fläktarna i torkrummet och startreglaget för avfuktaren har bytts.
Kompletterande utebelysningar har monterats på innergården. Bland annat vid sopkärnen utanför sopmiljöhuset som tidigare varit dåligt upplyst.

- 2022-2023** ● Relining av våra avloppsstammar genomfördes under hösten 2022 till och med januari 2023.
Ska enligt Proline som utförde arbetet hålla åtminstone 30-35 år.

Planerade underhåll

- 2028-2030** ● Byte och uppdatering av fjärrvärmeanläggningen.
- 2025-2027** ● Trapphusen delvis ommålas.
Ytskikten i värmecentralen behöver åtgärdas.
Ommålning sopmiljöhuset.
- 2025-2026** ● Viss målning av fönsterkarmar i lägenheterna.
- 2024-2025** ● Renovera torkrummet. Kaklet har börjat släppa från väggarna.
- 2024** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning (Trädgårdsskötsel, städning, fastighetsskötsel)

Fjärrvärme, el och årlig service fjärrvärmecentralen)

Bredband och kabel-tv

Sophämtning, vatten och avlopp

Sophämtning

Årlig service brandsläckare

Fastighetsförsäkring

Revision

Revision

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

E.ON

Telenor

VA SYD

Stena Recycling

Presto

Länsförsäkringar

EY (Uppsagt under 2023)

Rävisor AB (Nytt avtal under 2023)

Övrig verksamhetsinformation

Reliningen av våra avloppsstammar slutfördes i början av 2023.

Årsstämman hölls 7 juni på vår innergård. Det har blivit lite av en tradition att vi genomför stämmorna utomhus om vädret tillåter. Extrastämma hölls 27 september med anledning av nya stadgar. Nya stadgar har trätt i kraft efter två stämmobeslut och godkännande av Bolagsverket.

Styrelsen har normalt styrelsemöte varje månad förutom under sommarperioden. Efter varje styrelsemöte går vi ut med månadsinformation om vad som hänt i föreningen etc.

Vi har en Facebookgrupp där information snabbt kan förmedlas från styrelsen eller medlemmar.

Med alla nyinflyttade genomförs alltid en grundlig introduktion. Vi går då bland annat runt i fastigheten och visar allt som är av betydelse. En uppdaterad lägenhetspärm överlämnas också vid det tillfället.

Andrahandsuthyrning får bara ske efter att skriftligt tillstånd erhållits från styrelsen.

Vid badrums- och köksrenoveringar måste man alltid informera styrelsen och erhålla tillstånd.

4 lägenheter har sålts i föreningen under 2023. Totalt har vi 32 lägenheter.

Årets glöggmingel hade vi 16 december på vår innergård. Många från föreningen deltog och evenemanget var mycket uppskattat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2022 och 2023 har varit turbulenta år för bostadsrättsföreningar i hela Sverige. Inflationen har varit hög och låneräntorna har höjts markant. Vid årsskiftet 2023-2024 verkar räntorna dock ha nått sin topp. Riksbankens styrränta som i sin tur påverkar låneräntorna är 4 % i februari 2024. Den allmänna uppfattningen är att Riksbanken avser att påbörja sänkningar av styrräntan framåt sommaren. 2024-2025 kommer förmodligen innebära en gradvis normalisering av inflation och räntor. Inflationen har de sista månaderna börjat närma sig den nivå som Riksbanken vill se.

Föreningen har endast utfört nödvändigt mindre underhåll under 2023 som vi också meddelade i förra årsredovisningen. Mellan 2017-2022 har däremot ganska mycket underhåll blivit utfört.

Månadsavgiften höjdes 2023 med 6,5 % och 2024 med ytterligare 8 %. De sista årens händelser har tyvärr inneburit undantag från vår målsättning att ha små jämna höjningar varje år. Många andra föreningar har fått göra likadant.

Föreningens totala låneskuld i slutet av 2023 är 14 300 000 kr. Under 2023 har vi amorterat 900 000 kr. Vi har i nuläget en skuld på 7 400 kr/ kvadratmeter boendeyta. Friköpet av tomträtten 2022 står för cirka 75 % av den summan.

Ett av våra två lån ska läggas om i mars 2024. Det andra lånet ska läggas om i mars 2025.

Förändringar i avtal

Vi har bytt revisor från EY till Rävisor AB efter beslut på årsstämman. Revisionskostnaderna från EY har sista åren ökat med cirka 50 %.

Övriga uppgifter

Staketet vid 48A har bytts efter att ett fordon kört på det.

Ett läckage på varmvattencirkulationen i källaren har åtgärdats av Malmö VVS.

Under våren hade vi en sopcontainer för blandat avfall utplacerad på Bodekullsgatan.

Vi har haft en cykelinventering i källaren vid 50B. Några cyklar blev omhändertagna av föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 629 856	1 531 597	1 484 943	1 442 093
Resultat efter fin. poster	7 207	-2 235 108	160 835	171 707
Soliditet (%)	-21	19	0	0
Yttre fond	299 000	1 156 382	1 030 511	802 761
Taxeringsvärde	24 400 000	24 400 000	23 000 000	23 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	839	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 417	7 887	921	947
Skuldsättning per kvm	7 417	7 887	921	947
Sparande per kvm	61	203	206	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	40	26	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	136	146	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	44	44	41
Energikostnad per kvm	240	220	216	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	-	-	-
Räntekänslighet	8,84	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	29 700	-	-	29 700
Fond, yttre underhåll	1 156 382	-1 156 382	299 000	299 000
Balanserat resultat	-1 471 467	-1 078 726	-299 000	-2 849 193
Årets resultat	-2 235 108	2 235 108	7 207	7 207
Eget kapital	-2 520 493	0	7 207	-2 513 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 550 193
Årets resultat	7 207
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 000
Totalt	-2 841 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	40 961
Balanseras i ny räkning	-2 801 025

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 629 856	1 531 597
Övriga rörelseintäkter	3	56 039	32 967
Summa rörelseintäkter		1 685 895	1 564 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-880 896	-3 240 932
Övriga externa kostnader	9	-217 664	-201 468
Personalkostnader	10	-97 460	-93 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 844	-68 849
Summa rörelsekostnader		-1 264 864	-3 604 840
RÖRELSERESULTAT		421 031	-2 040 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 841	4 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-425 665	-199 075
Summa finansiella poster		-413 824	-194 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		7 207	-2 235 108
ÅRETS RESULTAT		7 207	-2 235 108

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	11 181 484	11 250 328
Summa materiella anläggningstillgångar		11 181 484	11 250 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 181 484	11 250 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 560	12 614
Övriga fordringar	13	857 208	1 884 421
Summa kortfristiga fordringar		866 768	1 897 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		866 768	1 897 035
SUMMA TILLGÅNGAR		12 048 252	13 147 363

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 700	29 700
Fond för yttre underhåll		299 000	1 156 382
Summa bundet eget kapital		328 700	1 186 082
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 849 193	-1 471 467
Årets resultat		7 207	-2 235 108
Summa fritt eget kapital		-2 841 986	-3 706 575
SUMMA EGET KAPITAL		-2 513 286	-2 520 493
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 750 000	7 781 250
Summa långfristiga skulder		7 750 000	7 781 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 550 000	7 425 000
Leverantörsskulder		49 810	263 608
Skatteskulder		4 375	5 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 353	192 973
Summa kortfristiga skulder		6 811 538	7 886 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 048 252	13 147 363

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 866 249	896 295
Resultat efter finansiella poster	7 207	-2 235 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	68 844	68 849
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 051	-2 166 259
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 485	-13 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-200 068	222 694
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-172 502	-1 956 626
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-10 504 670
Kassaflöde från investeringar	0	-10 504 670
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-906 250	13 431 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-906 250	13 431 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 078 752	969 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	787 497	1 866 249

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindbogården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 548 192	1 453 591
Bredband	68 544	63 360
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	1 575	9 902
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	4 800	4 725
Öres- och kronutjämning	0	19
Summa	1 629 856	1 531 597

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 580	0
Övriga intäkter	1 792	32 967
Försäkringsersättning	34 370	0
Återbäring försäkringsbolag	3 297	0
Summa	56 039	32 967

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 612	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 179	3 376
Brandskydd	2 218	1 734
Gårdkostnader	0	359
Gemensamma utrymmen	0	6 400
Sophantering	5 000	4 750
Garage/parkering	7 300	0
Serviceavtal	1 567	1 399
Förbrukningsmaterial	1 997	2 995
Summa	45 873	21 013

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	9 125	23 863
Dörrar och lås/porttele	0	1 231
VVS	3 883	1 644
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 547
Tak	0	6 560
Vattenskada	18 842	0
Summa	31 850	37 845

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	40 961	2 529 800
Fasader	0	27 488
Summa	40 961	2 557 288

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	73 816	77 090
Uppvärmning	292 654	263 073
Vatten	97 051	84 447
Sophämtning/renhållning	36 048	29 407
Summa	499 569	454 017

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 675	24 563
Självrisk	78 700	0
Kabel-TV	37 188	34 238
Bredband	70 232	63 360
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Summa	262 643	170 769

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	23 250	18 500
Styrelseomkostnader	3 332	3 238
Fritids och trivselkostnader	4 040	1 188
Föreningskostnader	7 765	3 205
Förvaltningsarvode enl avtal	140 046	137 592
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	4 150	0
Administration	10 295	18 836
Konsultkostnader	10 000	13 050
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
Summa	217 664	201 468

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	76 742	75 000
Arbetsgivaravgifter	20 718	18 591
Summa	97 460	93 591

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	425 665	199 075
Summa	425 665	199 075

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 094 570	4 589 900
Årets inköp	0	10 504 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 094 570	15 094 570
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 844 242	-3 775 393
Årets avskrivning	-68 844	-68 849
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 913 086	-3 844 242
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 181 484	11 250 328
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 504 670</i>	<i>10 504 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Summa	24 400 000	24 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 341	18 172
Klientmedel	0	812 052
Övriga kortfristiga fordringar	34 370	0
Transaktionskonto	210 077	0
Borgo räntekonto	577 420	1 054 197
Summa	857 208	1 884 421

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-30	2,10 %	7 875 000	7 906 250
Handelsbanken	2024-03-28	4,44 %	6 425 000	7 300 000
Summa			14 300 000	15 206 250
Varav kortfristig del			6 550 000	7 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 175 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 583	1 177
Uppl kostnad arvoden	45 498	43 753
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 296	13 747
Förutbet hyror/avgifter	145 976	134 296
Summa	207 353	192 973

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 300 000	15 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mars 2024 ska ett av våra två lån läggas om. Föreningen har hjälp av Finopti som förhandlar med bankerna för att få bästa möjliga ränta. I nuläget (11/2-2024) verkar Riksbankens styrränta ha toppat på 4% och ett antal sänkningar är sannolika under 2024 och 2025. Det innebär att bostadsräntorna i så fall kommer att sjunka. De lite längre räntebindningstiderna börjar se intressanta ut nu igen. Vi ska eventuellt byta bredbandsleverantör under 2024. Vi har fått ett intressant erbjudande från Bahnhof. Telenor är vår nuvarande leverantör.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Eva Eriksson
Styrelse

Rasmus Nyvall
Styrelse

Ulf Eriksson
Styrelse

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 11:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.04.2024 17:58

DOCUMENT ID:

ByGsECrh1A

ENVELOPE ID:

rJjNABnYC-ByGsECrh1A

DOCUMENT NAME:

Brf Lindbogården, 746000-2509 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA ERIKSSON evaeri65@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2024 18:02 04.04.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/31) IP: 85.228.192.81
2. Ulf Håkan Eriksson ulf.h.eriksson@live.se	 Signed Authenticated	04.04.2024 18:49 04.04.2024 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/11) IP: 85.228.207.112
3. RASMUS NYVALL rasmus.nyvall@icloud.com	 Signed Authenticated	09.04.2024 11:26 09.04.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/29) IP: 85.228.138.214
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	09.04.2024 11:31 09.04.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindbogården
746000-2509**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindbogården för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindbogården för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 11:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.04.2024 17:58

DOCUMENT ID:

SkViNCrhkA

ENVELOPE ID:

rylsV0S21A-SkViNCrhkA

DOCUMENT NAME:

Rb Lindbogården.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	09.04.2024 11:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
info@ravisor.se	Authenticated	09.04.2024 11:31	Low	IP: 83.227.16.49

* 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