

Årsredovisning för
BRF LINDANSAREN 8-10
716447-6223

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Lindansaren 8-10 (716447-6223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 24. Lindansaren 8 byggdes år 1857.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2036-12-31.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 A. Lindansaren 9 byggdes år 1881.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2036-12-31.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 B. Lindansaren 10 byggdes år 1881.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2036-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	3 401
1	Lokaler, hyresrätt	10

Fastigheterna överläts till bostadsrättsföreningen 2001-11-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Pål Tyllström	Ordförande
Mikael Traung	Kassör
Ernst Tanner	Sekreterare
Omar Elsayed	Ledamot
Robert Maier	Ledamot
David Abaas	Suppleant
Clara Curman	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två personer i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Åborg.

Valberedningen har utgjorts av Anna Lambert, Marie Louise Rosenqvist och Gabriel Lybeck.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ventilationen förbättrad 24:an källare
2023	Inköp av ny torktumlare i tvättstuga 24:an
2023	Målning och renovering av fönster H-gatan 24.
2023	Underhållsplan upphandlad från SBC med årlig uppdatering.
2023	Ny cirkulationspump i H-gatan 26b inkl styrenhet.
2023	Byte av takfönster 1 lgh H-gatan 24
2023	Obligatorisk OVK genomförd
2022-2023	Stamspolning beställd och utförd enligt 5-årsintervall
2022	Byte av styrutrustning i värmesystemet 24:an och 26a.
2022	Byte av avloppsrör i källaren 26b
2022	Byte av takfläkt taklägenhet 26b
2021	Nya dörrautomatiker installerade i gatuentréer 24, 26A och 26B
2021	Tätning av takfönster Holländargatan 24
2020	Utbyte takfläkt Holländargatan 24
2019	Målning av trapphus Holländargatan 26A
2019	Utbyte och reparation av samtliga takfläktar Holländargatan 26A och 26B
2018	Hissmodernisering Holländargatan 26A
2017	Hissmodernisering Holländargatan 26B
2017	Målning av trapphus Holländargatan 26B
2016	Brandskyddsarbete, installation nya rökluckor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2025	Fönsterrenovering samtliga lägenhetsfönster, etapp 1: 2023, etapp 2: 2024, etapp 3: 2025
2024	Målning och renovering av samtliga trapphusfönster
2024	Upphandling av gårdsarbeten
2024	Rensning av luftkanaler mm för godkänd OVK
2024-2025	Gårdsrenovering/uppfräschning, start 2024
2025	Målning och renovering av fönster H-gatan 26a
2025-2030	Fasadrenovering utefter konditionsbedömning
2026	Målning och renovering av fönster H-gatan 26b

Årsavgifter

En avgiftshöjning planeras under året på 8-10% för att kompensera för höjda driftkostnader och underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 62 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 63 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Återvinning	Veolia Recycling Solutions AB
Elnät	Ellevio AB
Hemsida	Svensk Brf
Fiber	Bahnhof AB
Sophantering	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB
Lokalvård	Ergo Quality Services
Försäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Fastighets AB Balder
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Hisskötsel	St Eriks Hiss AB
Klottersanering	Color Off
Snöröjning av tak	DB Tak AB
Sotare	Stockholms 2:a sotningsdistrikt, Skfm Lars Sundström AB



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har renovering av fönster påbörjats. I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut kommer renovering av fönster ske i tre etapper fram till 2026. Gårdsarbeten är planerade.

Uppllysning vid förlust

Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. För att möta de ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter under 2024 inom intervallet 8-10%. Styrelsen bedömer således att föreningens framtida åtaganden ska finansieras med egna årsavgifter och ej via extern upplåning.

Ny Rubrik

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 048	2 160	2 145	2 142
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 747	-	-60	146
Soliditet (%)	90,3%	91%	91%	90%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	603	604	603	604
Skuldsättning per totalyta (tkr)	1 764	1 764	1 764	1 911
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 764	1 764	1 764	1 911
Sparande per kvm totalyta (tkr)	-30	226	192	266
Räntekänslighet (%)	3%	3%	3%	3%
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	166	162	165	165
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	95	95	95

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 338 756	8 363 795	393 214		-172 694	680	61 923 751
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			89 667		-89 667		
Balanseras i ny räkning					680	-680	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-1 747 231	-1 747 231
Belopp vid årets utgång	53 338 756	8 363 795	482 881		-261 681	-1 747 231	60 176 520

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-261 681
Årets resultat	<u>-1 747 231</u>
Totalt	-2 008 912

Överföring till Fond enligt stadgarna	147 292
Uttag ur yttre fond	-932 362
Balanseras i ny räkning	<u>-1 223 842</u>
Summa	-2 008 912

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

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>
Nettoomsättning	2	2 047 804	2 159 819
Övriga rörelseintäkter		3 900	12 417
		<u>2 051 704</u>	<u>2 172 236</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 732 631	-1 286 625
Övriga externa kostnader	4	-115 055	-86 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 508	-711 508
Rörelseresultat		<u>-1 507 490</u>	<u>87 485</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 192	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 933	-88 635
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 747 231</u>	<u>680</u>
Resultat före skatt		<u>-1 747 231</u>	<u>680</u>
Övriga skatter			
Årets resultat		<u>-1 747 231</u>	<u>680</u>



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	6	65 526 982	66 238 490
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
		<u>65 526 982</u>	<u>66 238 490</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 526 982</u>	<u>66 238 490</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		397 643	3 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>41 552</u>	<u>91 960</u>
		439 195	95 760
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>684 963</u>	<u>1 895 251</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 124 158</u>	<u>1 991 011</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 651 140</u>	<u>68 229 501</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 338 756	53 338 756
Upplåtelseavgifter		8 363 795	8 363 795
Fond för yttre underhåll		482 881	393 214
		<u>62 185 432</u>	<u>62 095 765</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-261 681	-172 694
Årets resultat		-1 747 231	680
		<u>-2 008 912</u>	<u>-172 014</u>
Summa eget kapital		<u>60 176 520</u>	<u>61 923 751</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	6 000 000
		-	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 000 000	-
Leverantörsskulder		284 064	76 455
Skatteskulder		5 624	4 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 932	225 209
		<u>6 474 620</u>	<u>305 750</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 651 140</u>	<u>68 229 501</u>

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			
Rörelseresultat		-1 507 490	87 485
Avskrivningar		711 508	711 508
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-239 742	-86 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 035 724	712 188
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-343 435	59 337
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		207 609	-97 161
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-38 738	60 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 210 288	735 259
Investeringsverksamheten		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		-1 210 288	735 259
Likvida medel vid årets början		1 895 251	1 159 992
Likvida medel vid årets slut		684 963	1 895 251

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BRF-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar tillämpas:

	2023-12-31	2022-12-31
Inventarier	20%	20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 30 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 059 882	2 053 715
Hyror	-102 601	15 416
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 994	14 638
Kabel/Tv-avgift	84 529	76 050
Summa	2 047 804	2 159 819

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetskötsel	18 612	-
Städning	60 013	56 508
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 520	31 051
Trädgårdsskötsel	-	7 550
Snöröjning	20 375	23 625
Sotning	-	11 000
Reparationer	666 820	148 097
El	98 418	87 377
Uppvärmning	315 000	315 000
Vatten	149 813	148 428
Sophämtning	86 607	92 181
Försäkringspremie	56 474	52 842
Fastighetsavgift bostäder	60 382	57 722
Övriga fastighetskostnader	32 465	9 633
Kabel-tv/Bredband/IT	79 677	85 159
Förvaltningsarvode ekonomi	67 261	65 879
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	673	13 935
Panter och överlåtelse	11 485	10 265
Juridiska åtgärder	33 328	-
Övriga externa tjänster	21 346	12 748
	1 800 269	1 229 000
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	41 250	-
VA/Sanitet	62 549	23 250
Ventilation	37 375	-
Fasader	6 750	-
Fönster	563 188	34 375
Mark	221 250	-
	932 362	57 625
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 732 631	1 286 625

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Porto / Telefon	559	1 677
Lokalhyra	17 824	5 942
Konsultarvode	48 750	48 750
Revisionarvode	47 922	30 250
Summa	115 055	86 619



Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Några arvoden till styrelsen har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 912 349	47 912 349
-Hissombyggnad	1 185 000	1 185 000
-Mark	<u>25 372 645</u>	<u>25 372 645</u>
	74 469 994	74 469 994
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-8 231 504	-7 519 996
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-711 508</u>	<u>-711 508</u>
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 943 012	-8 231 504
Redovisat värde vid årets slut	65 526 982	66 238 490
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 000 000	54 000 000
Mark	<u>124 000 000</u>	<u>124 000 000</u>
	178 000 000	178 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	<u>204 208</u>	<u>204 208</u>
	204 208	204 208
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	<u>-204 208</u>	<u>-204 208</u>
	<u>-204 208</u>	<u>-204 208</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	117 876	116 157
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	<u>567 087</u>	<u>1 779 094</u>
	684 963	1 895 251

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<u>Långivare</u>	<u>Konvertering /slutbetalning</u>	<u>Ränta</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>Ammortering /Upplåning</u>	<u>2022-12-31</u>
Swedbank	2024-03-28	4,827%	<u>6 000 000</u>		<u>6 000 000</u>
			6 000 000		6 000 000
Kortfristig del			<u>6 000 000</u>		<u>6 000 000</u>
			6 000 000		6 000 000

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>36 800 000</u>	<u>36 800 000</u>
	36 800 000	36 800 000
Summa ställda säkerheter	<u>36 800 000</u>	<u>36 800 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Pål Tyllström

Mikael Traung

Ernst Tanner

Robert Maier

Omar Elsayed

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor