



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Linden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linden med säte i Visby org.nr. 716405-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 1	1997-02-28	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gotland. I försäkringen Ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3998
1	lägenheter (hyresrätt)	35
1	lokaler (hyresrätt)	399
1	Gästlägenhet (hyresrätt)	44
Totalt 61 objekt		4476

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 16 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Gardelin	Ordförande	2022-05-25	
Stefan Karneback	Ledamot	2022-05-25	
Marie Kransberg	Ledamot	2022-05-25	
Anna-Karin Johansson	Suppleant	2023-04-28	
Maud Svensson	Suppleant	2022-05-25	
Rolf Segerlund	Suppleant	2022-05-25	2023-04-28
Monica Pedersén	Suppleant	2022-05-25	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Kransberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Cristina Karlstam vald av stämman, samt Jesper Wikman hos Swewik Revision Gotland AB.

Valberedning har varit: Thomas Andersson (sammankallande), Mery Ingmansson samt Birgitta Wedin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-14. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2023 har arbetet med målning av fasaden påbörjats. Arbetet fortsätter och färdigställs under 2024.

Spolning av avloppet skedde under våren 2023.

Avgifterna för garage och övernattning höjdes under året.

Utbyte av elmätare för ett gemensamt elabonnemang med individuell mätning skedde från 15 april.

Ett datorhaveri orsakade mycket arbete för styrelsen med att bli återställa system för portpassering. I samband med detta övergick vi till manuell bokning av övernattningsrum och lägenhet.

På grund av sjukdom slutade vår kamrer och styrelsen beslutade att anlita HSB för ekonomisk redovisning.

OVK har genomförts under året.

Översyn av värmesystemet som påbörjades under 2022 fortsatte under 2023 med några ytterligare justeringar. Utvärdering fortgår under januari och februari 2024.

En hjärtstartare har installerats i B-huset.

En ny torktumlare har installerats i A-husets tvättstuga.

Beslut om höjning av årsavgiften med 2 % från 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har inrett en gemensamhetslokal i B-huset. Övernattninglägenhet och gästrum har iordningställts.

Föreningen har installerat ett litet gym, en grovtvättstuga och snickarbod.

Solfångare har installerats på C-husets tak och solpaneler för elproduktion har instaleerats på A-, B- och D-husen.

Ett vattenfall har byggts i trädgården.

Bredband ingår i månadsavgiften,.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Termostater, värmepumpar och ventiler behöver ses över.

Hissar kommer att behöva en ordentlig översyn.

Reglersystemet för värmen är gammalt och reservdelar går ej att få tag på. Därför har ett succesivt utbyte påbörjats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	286	748	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 842	1 393	2 171	2 517	2 669
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 048	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	216	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	729	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	867	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 960	3 879	3 823	3 802	3 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 565	728	367	770	630
Soliditet, %	73	82	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

* Nyckeltal =0, har ej presenterats tidigare år och saknar därav presentation bak i tiden.

Årets negativa resultat har stor påverkan av den pågående fasadrenovering. Vidare har räntekostnader ökat under 2023. Årets resultat rensat från kostnader avseende fasadrenovering samt rensat från avskrivningar uppgår till 1.015.614.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 394 032	0	0	7 394 032
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	13 168 588	0	0	13 168 588
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 621 062	0	-3 933 022	2 688 039
S:a bundet eget kapital, kr	27 183 682	0	-3 933 022	23 250 659
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 007	728 069	3 933 022	4 682 099
Årets resultat, kr	728 069	-728 069	-3 565 479	-3 565 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	749 076	0	367 543	1 116 620
S:a eget kapital, kr	27 932 758	0	-3 565 479	24 367 279

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 233 022 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	749 077
Årets resultat, kr	-3 565 479
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 233 022
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 116 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 116 620

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 960 368	3 825 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 646	53 948
Summa Rörelseintäkter		4 084 014	3 879 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 167 503	-1 920 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 522	-258 374
Personalkostnader	Not 6	-228 299	-186 695
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-564 422	-705 173
Summa Rörelsekostnader		-7 402 746	-3 070 829
Rörelseresultat		-3 318 732	808 779
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	727	10 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-247 474	-91 648
Summa Finansiella poster		-246 747	-80 710
Resultat efter finansiella poster		-3 565 479	728 069
Resultat före skatt		-3 565 479	728 069
Årets resultat		-3 565 479	728 069

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Immateriella anläggningstillgångar*

Servitut	Not 10	338 333	341 833
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		338 333	341 833

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	30 467 640	30 833 203
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	1 224 723	1 420 082
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	323 125	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 015 488	32 253 285

Summa Anläggningstillgångar**32 353 821****32 595 118****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		3 297	27 212
Aktuell skattefordran		27 956	32 578
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	790 524	16 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	60 682	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		882 459	76 027

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	91 541	1 536 352
<i>Summa Kassa och bank</i>		91 541	1 536 352

Summa Omsättningstillgångar**974 000****1 612 379****Summa Tillgångar****33 327 821****34 207 497**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 562 620	20 562 620
Fond för yttre underhåll	2 688 039	6 621 062
Summa Bundet eget kapital	23 250 659	27 183 682

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 682 099	21 007
Årets resultat	-3 565 479	728 069
Summa Fritt eget kapital	1 116 620	749 077

Summa Eget kapital

24 367 280 27 932 758

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	4 989 031
Summa Långfristiga skulder		0	4 989 031

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 939 031	600 000
Leverantörsskulder		214 574	11 575
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	136 004	131 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	670 932	542 646
Summa Kortfristiga skulder		8 960 541	1 285 708

Summa Skulder

8 960 541 6 274 739

Summa Eget kapital och skulder

33 327 821 34 207 497

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-3 318 732	808 779
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	564 422	705 173
Erhållna bidrag	0	87 625
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	564 422	792 798
Erhållen ränta	727	10 938
Erlagd ränta	-193 735	-91 648

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-2 947 318 **1 520 867**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 734	-24 086
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	282 063	409 968
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	255 330	385 882

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 691 988 **1 906 749**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	3 500	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-326 625	2 336 246
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-323 125	2 336 246

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 350 000	-3 563 779
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 350 000	-3 563 779

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-665 113	679 216
Likvida medel vid årets början	1 536 352	0
Likvida medel vid årets slut	871 239	1 536 352

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 927 946	2 924 275
Hyror bostäder	43 991	46 740
Hyror lokaler	731 635	652 993
Hyror garage och parkeringsplatser	114 738	84 552
Hyror förbrukningsbaserad	57 983	44 914
Övriga primära intäkter	84 074	72 186
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 960 368	3 825 660
<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 960 368	3 825 660

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	123 646	53 948
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	123 646	53 948
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-378 385	-473 223
	Snö och halk-bekämpning	-25 007	0
	Reparationer	-70 240	0
	Planerat underhåll	-4 233 022	0
	EI	-406 424	-370 241
	Uppvärmning	-231 881	-221 206
	Vatten	-307 381	-279 840
	Sophämtning	-132 375	-113 674
	Fastighetsförsäkring	0	-74 772
	Kabel-TV och bredband	-92 435	-122 334
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 222	-133 141
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 219	-132 156
	Övriga driftkostnader	-2 912	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 167 503	-1 920 587
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-169 752	-81 563
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85 556	-4 072
	Administrationskostnader	-59 935	-55 122
	Extern revision	-16 500	-19 250
	Medlemsavgifter	0	-5 162
	Föreningsverksamhet	-69 805	-76 508
	Övriga förvaltningskostnader	-40 975	-16 697
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-442 522	-258 374
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 000	-27 726
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-179 110	-141 680
	Löner och övriga ersättningar	-150	0
	Sociala avgifter	-21 039	-17 289
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 299	-186 695

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-330 186	-333 686
	Avskrivning på markanläggning	-78 294	-78 293
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-152 442	-293 194
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-564 422	-705 173
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	678	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	49	10 938
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	727	10 938
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-246 468	-91 648
	Övriga räntekostnader	-1 006	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-247 474	-91 648
Not 10	Servitut	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	350 000	350 000
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	350 000	350 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 167	-4 667
	Årets avskrivningar	-3 500	-3 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 667	-8 167
	<i>Servitut</i>	338 333	341 833

Not 11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 018 562	33 018 562
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 466 674	3 466 674
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 630 621	1 986 871
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	39 115 857	38 472 107
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 239 737	-7 273 341
	Årets avskrivningar	-408 480	-365 563
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 648 217	-7 638 904
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 467 640	30 833 203
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 946 000	3 946 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	760 000	760 000
	<i>Summa</i>	68 506 000	68 506 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 650 000	25 650 000
	Varav i eget förvar	25 350 000	0
	<i>Summa</i>	48 000 000	25 650 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	6 166 460	6 730 585
	Årets investeringar	0	87 625
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 166 460	6 818 210
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 789 295	-5 062 018
	Årets avskrivningar	-152 442	-336 110
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 941 737	-5 398 128
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 224 723	1 420 082
Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	323 125	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	323 125	0

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	779 698	0
Övriga fordringar	10 826	16 237
Summa Övriga fordringar	790 524	16 237

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 682	0
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 682	0

Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Kassa	869	616
Bankkonto 1	90 672	1 535 736
Summa Kassa och bank	91 541	1 536 352

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,62%		4 425 252	0
Swedbank Hypotek AB	4,98%		1 013 779	0
Swedbank Hypotek AB	4,82%		1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,03%		1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,63%		500 000	0
			7 939 031	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 939 031
Kortfristig del	7 939 031
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek AB	4,62%		4 425 252	0
	Swedbank Hypotek AB	4,98%		1 013 779	0
	Swedbank Hypotek AB	4,82%		1 000 000	0
	Swedbank Hypotek AB	4,03%		1 000 000	0
	Swedbank Hypotek AB	4,63%		500 000	0
				7 939 031	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 939 031	
	Kortfristig del			7 939 031	

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	15 175	1 014
	Källskatt	6 136	0
	Inre fond	110 188	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 505	546 091
	<i>Summa Övriga skulder</i>	136 004	547 105

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	469 931	415 618
	Upplupna räntekostnader	53 739	0
	Övriga upplupna kostnader	147 262	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	670 932	415 618

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LINDEN

Org.nr. 716405-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LINDEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevärdade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

Jesper Wikman
Auktoriserad revisor

Cristina Karlstam
Föreningsvald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Linden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS GARDELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:31:05



MARIE KRANSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:48:15



STEFAN KARNEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:53:59



CRISTINA KARLSTAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:59:47



JESPER WIKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:04:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Linden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CRISTINA KARLSTAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:04:14



JESPER WIKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:05:13





Årsredovisning

Brf Linden

716405-0630

Styrelsen för Brf Linden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 20230101-20231231.

Om inte annat anges särskilt, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.