

Årsredovisning 2024

Brf Linden

717600-1415



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-07-25. Stadgar registrerades 2018-06-18 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Luthagen 69:3	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 760 kvm. Byggnadernas totalyta är 1760 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maud Buss	Ordförande
Malin Ylander	Styrelseledamot
Michael B F N Sunnerstrand Hedström	Styrelseledamot

Revisorer

Lundin	Revisor
Maria Elofsson	Revisor
Tom Lundin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Underhålls målning Entré dörr.
- 2023 ● Målning av trappuppgång samt källare
- 2021 ● Installation av säkerhetsdörrar, inklusive byte av låssystem.
- 2017 ● Justering av värmesystemet
- 2016 ● Ny belysning i trapphus
- 2015 ● Stenbelagd gångväg till nya sophus, belysning
- 2014 ● Utvändig målning av alla fönster
Balkongrenovering, blästring och målning av plåtar
- 2013 ● Byte av sammankopplade brandvarnare och första-hjälpen-tavlor
Byte av styrutrustning för fjärrvärme
Fasadarbeten
- 2012 ● Installation av tvättmaskin
Tätning runt skorsten på taket samt ny plåt
- 2011 ● Lagning av fasad
Byte av kontaktorer i hiss
Byte av regelventil för varmvatten
Renovering av tvättstugan, samt installation av belysning i hisschaktet
- 2010 ● Ny entrédörr installeras
- 2000 ● Stambyte, badrumsrenovering, takomläggning, ommålning av fasad
Omläggning av gård och trädgård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala Nabo
Fastighetsskötsel MMAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	981 848	948 193	913 734	906 174
Resultat efter fin. poster	-195 624	26 517	-448 916	-345 778
Soliditet (%)	0	-	13	11
Yttre fond	497 168	397 168	371 668	294 668
Taxeringsvärde	40 000 000	40 000 000	40 000 000	30 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	529	514	499	499
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	95,4	95,7	96,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 673	1 608	1 653	1 699
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 673	1 608	1 653	1 699
Sparande per kvm totalyta, kr	-30	74	-18	-142
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	24	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	139	126	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	34	36	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	227	191	185	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,05	0,90	0,90	0,95
Räntekänslighet (%)	3,16	3,13	3,31	3,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -52 748 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	143 600	-	-	143 600
Fond, yttre underhåll	397 168	-	100 000	497 168
Balanserat resultat	-577 129	26 517	-100 000	-650 612
Årets resultat	26 517	-26 517	-195 624	-195 624
Eget kapital	-9 844	0	-195 624	-205 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-650 612
Årets resultat	-195 624
Totalt	-846 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-40 000
Balanseras i ny räkning	-906 237
	-846 237

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	981 848	948 193
Övriga rörelseintäkter	3	-3	0
Summa rörelseintäkter		981 845	948 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-913 201	-677 564
Övriga externa kostnader	9	-75 649	-71 463
Personalkostnader	10	-56 797	-49 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 876	-102 876
Summa rörelsekostnader		-1 148 523	-901 162
RÖRELSERESULTAT		-166 678	47 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 453	5 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-30 400	-25 923
Summa finansiella poster		-28 947	-20 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 624	26 517
ÅRETS RESULTAT		-195 624	26 517

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	2 275 551	2 362 983
Markanläggningar	13	304 047	311 463
Maskiner och inventarier	14	28 229	36 257
Summa materiella anläggningstillgångar		2 607 827	2 710 703
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 607 827	2 710 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-684	39 792
Övriga fordringar	15	7 534	7 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47 977	66 941
Summa kortfristiga fordringar		54 827	114 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		206 928	243 738
Summa kassa och bank		206 928	243 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		261 755	358 334
SUMMA TILLGÅNGAR		2 869 582	3 069 038

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 600	143 600
Fond för yttre underhåll		497 168	397 168
Summa bundet eget kapital		640 768	540 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-650 612	-577 129
Årets resultat		-195 624	26 517
Summa fritt eget kapital		-846 237	-550 612
SUMMA EGET KAPITAL		-205 468	-9 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 670 000	2 750 000
Summa långfristiga skulder		2 670 000	2 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		275 000	80 000
Leverantörsskulder		18 030	59 128
Skatteskulder		3 347	4 426
Övriga kortfristiga skulder		0	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	108 673	183 588
Summa kortfristiga skulder		405 050	328 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 869 582	3 069 038

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-166 678	47 032
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102 876	102 876
	-63 802	149 908
Erhållen ränta	1 453	5 408
Erlagd ränta	-29 525	-25 923
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-91 873	129 393
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 769	-19 684
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-119 707	-58 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-151 811	51 462
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	0
Amortering av lån	-85 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	115 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-36 811	-28 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	243 738	272 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	206 928	243 738

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linden 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	931 756	904 628
Hysesintäkter, p-platser	35 250	33 000
Övriga intäkter	14 842	10 565
Summa	981 848	948 193

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	-3	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	111 339	127 126
Besiktning och service	1 350	1 350
Brandskydd	2 025	3 131
Hiss serviceavtal	6 110	5 736
Övriga serviceavtal	2 710	0
Trädgårdsarbete	2 215	0
Övrigt	0	9 347
Snöskottning	38 301	21 111
Summa	164 050	167 801

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 606	12 076
Bostäder VVS	8 234	0
Tvättstuga	6 437	0
Trapphus/port/entr	19 500	0
Dörrar och lås/porttele	8 346	563
VA	21 250	0
Reparationer hissar	31 998	5 799
Försäkringsärende/vattenskada	40 429	0
Summa	145 800	18 437

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Garage och p-platser	40 000	0
Summa	40 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	35 123	32 043
Uppvärmning	285 579	243 959
Vatten	78 266	60 547
Sophämtning	48 807	47 304
Summa	447 775	383 853

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 579	24 390
Kabel-TV	54 768	52 752
Fastighetsskatt	34 230	30 331
Summa	115 577	107 473

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	27 544	25 577
Förbrukningsmaterial	1 269	722
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	44 836	43 164
Summa	75 649	71 463

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	40 200
Sociala avgifter	11 797	9 059
Summa	56 797	49 259

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30 390	25 922
Övriga räntekostnader	10	1
Summa	30 400	25 923

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 004 682	6 004 682
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 004 682	6 004 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 641 699	-3 554 267
Årets avskrivning	-87 432	-87 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 729 131	-3 641 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 275 551	2 362 983
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 000</i>	<i>75 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Summa	40 000 000	40 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 830	370 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 830	370 830
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 367	-51 951
Årets avskrivning	-7 416	-7 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 783	-59 367
Utgående restvärde enligt plan	304 047	311 463

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 856	196 856
Utgående anskaffningsvärde	196 856	196 856
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-160 599	-152 571
Avskrivningar	-8 028	-8 028
Utgående avskrivning	-168 627	-160 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 229	36 257

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 534	7 863
Summa	7 534	7 863

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 695	8 837
Försäkringspremier	27 427	26 579
Kabel-TV	13 855	13 692
Vatten	0	6 624
Förvaltning	0	11 209
Summa	47 977	66 941

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	0,90 %	2 250 000	2 330 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,90 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2025-02-17	3,59 %	195 000	
Summa			2 945 000	2 830 000
Varav kortfristig del			275 000	80 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 495 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 513	9 278
El	1 649	3 186
Uppvärmning	40 241	35 259
Utgiftsräntor	875	0
Förutbetalda avgifter/hyror	44 395	135 865
Summa	108 673	183 588

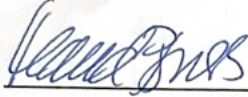
NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 418 000	5 418 000

Underskrifter

UPPSALA, 2025-03-20

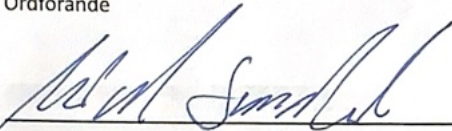
Ort och datum



Maud Buss
Ordförande



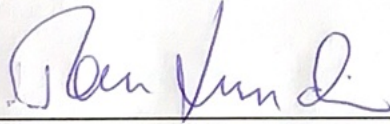
Malin Ylander
Styrelseledamot



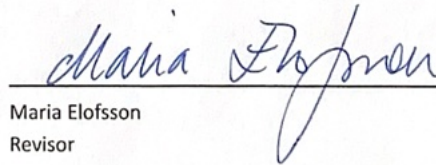
Michael B F N Sunnerstrand Hedström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18

Lundin
Revisor



Tom Lundin
Revisor



Maria Elofsson
Revisor