

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Linden

782000-0490

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obestämd tid. Föreningen har äganderätt på marken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Hedemora.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Fredriksson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Joakim Serenius

Ledamot

2025

Thord Källström

Ledamot/Sekreterare

2025

Styrelsesuppleanter

Carina Byhlin

Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Marie Gunnarsson

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

Marie Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Marie Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Föreningen är ägare till LINDEN 18 i Hedemora Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 11 216 000 kronor för bostäder och 3 284 000 kronor för lokaler, totalt 14 500 000 kronor enligt taxering 2022.

Bokfört värde 2024-12-31 är 6 085 970 kronor (5 708 135 kronor).

Underhåll

Under året har följande större reparation- och underhållsarbeten utförts:
Primab har bytt balkonger till ett värde av 534 375 kronor. Hedemora Måleri har målat fönsterbleck för 25 000 kronor.

Övriga underhållskostnader 14 308 kr.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
28	Lägenheter	1821kvm
4	Lokaler	1263kvm

Under året har inga lägenheter bytt ägare.

Förvaltning

Föreningens räkenskaper har under året handhåfts av LR Revision & Redovisning Hedemora AB.

Medlemsinformation

Under året har sju (7) protokollförda sammanträden hållits.
Föreningsstämman hölls 2024-05-28.

Föreningens ekonomi

Under året gjordes en avgiftshöjning med 2%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	577	560
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 633	1 481
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 633	1 481
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	68
Räntekänslighet (%)	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	252
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	92

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	333 400	579 386	1 023 465	42 255	1 978 506
Disposition av föregående års resultat:		-579 386	621 641	-42 255	0
Årets resultat				93 395	93 395
Belopp vid årets utgång	333 400	0	1 645 106	93 395	2 071 901

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 645 106
årets vinst	93 395
	1 738 501

disponeras så att i ny räkning överföres	1 738 501
	1 738 501

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 859 887	1 796 773
Övriga intäkter	3	-28 674	88 610
		1 831 213	1 885 383
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 244 242	-1 251 994
Övriga kostnader	5	-101 750	-150 783
Personalkostnader	6	-46 459	-105 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 715	-168 592
		-1 564 166	-1 676 896
Rörelseresultat		267 047	208 487
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 998	17 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 650	-184 220
		-173 652	-166 232
Resultat efter finansiella poster		93 395	42 255
Resultat före skatt		93 395	42 255
Årets resultat		93 395	42 255

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14		
Byggnader och mark		6 085 970	5 708 135
Inventarier, verktyg och installationer	15	0	0
		6 085 970	5 708 135
Summa anläggningstillgångar		6 085 970	5 708 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		381 732	405 799
Övriga fordringar		38 456	49 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 068	40 864
		478 256	495 711
<i>Kassa och bank</i>		1 252 917	1 079 225
Summa omsättningstillgångar		1 731 173	1 574 936
SUMMA TILLGÅNGAR		7 817 143	7 283 071

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	333 400	333 400
Fond för yttre underhåll	0	579 386
	333 400	912 786

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	1 645 106	1 023 466
Årets resultat	93 395	42 255
	1 738 501	1 065 721
Summa eget kapital	2 071 901	1 978 507

Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut	17	4 960 073	4 502 829
Summa långfristiga skulder		4 960 073	4 502 829

Kortfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut		75 080	64 376
Förskott från kunder		503 709	472 702
Leverantörsskulder		34 694	55 709
Aktuella skatteskulder		3 014	12 364
Övriga skulder		72 962	95 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 710	101 268
Summa kortfristiga skulder		785 169	801 735

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 817 143 7 283 071

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	93 395	42 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	171 715	168 592
Betald skatt	-9 350	3 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	255 760	214 438
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	24 067	-36 263
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 612	2 992
Förändring av leverantörsskulder	-21 015	16 196
Förändring av kortfristiga skulder	13 798	30 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 998	228 041
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-549 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549 550	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	457 244	-64 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	457 244	-64 376
Årets kassaflöde	173 692	163 665
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 079 225	915 560
Likvida medel vid årets slut	1 252 917	1 079 225

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2 - 5 %
Inventarier	20 %
Bredband	20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 334 000	5 950 000
	6 334 000	5 950 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 076 390	1 045 402
Årsavgifter lokaler	715 683	680 599
Hyror garage och parkeringsplatser	67 813	70 771
	1 859 886	1 796 772

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avlopp, sophämtning, internet och kabel-TV.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter		
Elstöd utbetalt till affärslokalerna	-28 883	0
	-28 883	0

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	312 473	273 094
Värme	393 719	375 470
Vatten och avlopp	141 706	127 775
Renhållning och städning	87 835	89 614
Reparation och underhåll fastighet	39 308	163 048
Kabel-TV	12 829	25 916
Internet	74 077	52 908
Fastighetsskatt	66 488	66 488
Försäkring fastighet	48 404	43 587
Fastighetsskötsel	63 393	34 094
Övriga fastighetskostnader	0	0
Sotning	4 010	0
	1 244 242	1 251 994

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	27 478
Förbrukningsmaterial	4 150	20 523
Kontorsmaterial	950	330
Ersättning revisor	10 500	10 000
Redovisningstjänster	52 093	54 482
Bankkostnader	3 417	3 206
Övriga kostnader	12 640	34 764
Styrelsearvode som inte är lön	18 000	0
	101 750	150 783

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Löner och styrelsearvoden	60 158	92 850
Övriga ersättningar till styrelsen	0	667
	60 158	93 517
Sociala kostnader		
AMF	0	200
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 301	11 810
	4 301	12 010
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 459	105 527

Not 7 Byggnad Stomme

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 349 393	7 038 675
Omklassificeringar	0	-1 689 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 349 393	5 349 393
Ingående avskrivningar	-2 509 510	-2 402 522
Årets avskrivningar	-106 988	-106 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 616 498	-2 509 510
Utgående redovisat värde	2 732 895	2 839 883

Not 8 Fasadrenovering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 145	212 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 145	212 145
Ingående avskrivningar	-38 908	-34 665
Årets avskrivningar	-4 243	-4 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 151	-38 908
Utgående redovisat värde	168 994	173 237

Not 9 Värmeväxlare

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 138	154 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 138	154 138
Ingående avskrivningar	-79 646	-71 939
Årets avskrivningar	-7 707	-7 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 353	-79 646
Utgående redovisat värde	66 785	74 492

Not 10 Byte tak restaurangen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 096	166 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 096	166 096
Ingående avskrivningar	-27 968	-24 646
Årets avskrivningar	-3 322	-3 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 290	-27 968
Utgående redovisat värde	134 806	138 128

Not 11 Relining

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	721 173	721 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 173	721 173
Ingående avskrivningar	-86 275	-50 217
Årets avskrivningar	-36 058	-36 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 333	-86 275
Utgående redovisat värde	598 840	634 898

Not 12 Byte Garageportar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 490	205 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 490	205 490
Ingående avskrivningar	-47 275	-37 001
Årets avskrivningar	-10 274	-10 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 549	-47 275
Utgående redovisat värde	147 941	158 215

Not 13 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 689 282	0
Omklassificeringar	0	1 689 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 689 282	1 689 282
Utgående redovisat värde	1 689 282	1 689 282

Not 14 Balkonger

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	549 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 550	0
Årets avskrivningar	-3 123	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 123	0
Utgående redovisat värde	546 427	0

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 840	240 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 840	240 840
Ingående avskrivningar	-240 840	-240 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 840	-240 840
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 035 153 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 960 073	4 502 829
	4 960 073	4 502 829
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	75 080	64 376
	75 080	64 376

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

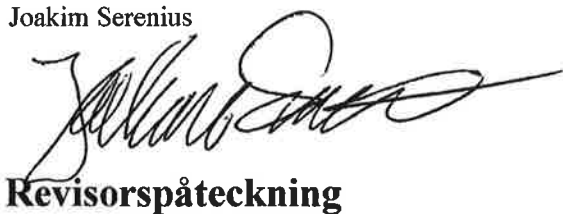
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 3 384311	3,18	2026-09-30	1 912 559	1 947 659
Stadshypotek 1 46794	1,86	2025-04-30	532 292	538 516
Stadshypotek 3 257944	4,66	2026-03-01	2 057 978	2 081 030
Stadshypotek 5 379838	3,2	2028-09-01	532 324	0
			5 035 153	4 567 205
Kortfristig del av långfristig skuld			75 080	64 376

Hedemora 2025-0410


Peter Fredriksson
Ordförande


Thord Källström

Joakim Serenius


Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-14


Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor

