

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lindarna

Org.nr. 769610-1026

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

M

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2003-11-04. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-25-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-13 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Lindarna 9 i Bromma Stockholms kommun förvärvades 2004
Fastighetens är belägna på adresserna Äppelviksvägen 2a 2b 2c

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2005
Byggnadsytan utgörs av 1845 kvm lägenhetsyta och 20 kvm gästrum. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 0 bostadshyresrätter samt 1gästrum
Lägenheterna fördelas enligt nedan;

3	rok	5st
4	rok	12st
5	rok	1st

Därutöver har föreningen en föreningslokal. Föreningen har också en gästlägenhet/att nyttja.

Parkering/Garage

Föreningen har 11 parkeringsplatser utomhus . 1 st lokal om 20 kvm är uthyrd

Byggnadens tekniska status

Reparation av bergvärmepanna 2023
OVK utförd 2023
Målningar av balkongräcken 2021

M

Brf Lindarna

Org.nr. 769610-1026

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	21 st
Nyttillkomna medlemmar	1 st
Avgående medlemmar	2 st
Medlemmar vid årets utgång	20 st

Under året har 1 överlåtelse skett varav 1 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen

Styrelsen

Margareta Nordquist

Birgitta Brånby

Rickard Jantorft, avgångt 20/2-2024

Kristina Brandt

Revisor/er

Mats Lehtipalo

godkänd revisor ADECO REVISORER AB

Birger Nordmark

revisorsuppleant ADECO REVISORER AB

Valberedning

Ulla Glas

Kerstin Ryberg

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit 0 informationsmöten för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 12-05-2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av bergvärmepannan.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 0 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är i Stockholms län

M

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	968 071	909 311	852 888	855 953
Resultat efter finansiella poster	-474 206	-341 202	-476 686	-197 213
Soliditet (%)	99,57	100,00	100	100
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	469	456		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	93		
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0		
Sparande (kr/kvm)	-67	24		
Räntekänslighet (%)	0	0		
Energikostnad (kr/kvm)	253	158		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1845 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1845 kvadratmeter.

Upplýsning vid förlust

Årets förlust – 474.206 kr varav avskrivning 350.412 kr

Åtgärd

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 10% .

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Direkt kapitaltillskott	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 834 000	38 499 000	665 294	14 529 700	-3 018 574
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			46 125		-46 125
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-35 961		35 961
Årets resultat					-474 206
Belopp vid årets utgång	17 834 000	38 499 000	675 458	14 529 700	-3 502 944

u

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 982 613
Reservering till yttre fond	-46 125
Årets resultat	<u>-474 206</u>
	-3 502 944

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-3 502 944</u>
	-3 502 944

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	968 071	909 311
Övriga rörelseintäkter		<u>50 217</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		1 018 288	909 311
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 111 630	-862 663
Personalkostnader		-37 588	-37 283
Avskrivningar	4	<u>-350 412</u>	<u>-350 411</u>
Summa rörelsekostnader		-1 499 630	-1 250 357
Rörelseresultat		-481 342	-341 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 162	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-26</u>	<u>-156</u>
Summa finansiella poster		7 136	-156
Resultat efter finansiella poster		-474 206	-341 202
Årets resultat		<u>-474 206</u>	<u>-341 202</u>

4

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>67 480 261</u>	<u>67 830 673</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		67 480 261	67 830 673
Summa anläggningstillgångar		67 480 261	67 830 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		84	26 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>55 438</u>	<u>49 967</u>
Summa kortfristiga fordringar		55 522	76 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>838 821</u>	<u>933 940</u>
Summa kassa och bank		838 821	933 940
Summa omsättningstillgångar		894 343	1 010 719
SUMMA TILLGÅNGAR		68 374 604	68 841 392

u

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

70 862 700

70 862 700

Fond för yttre underhåll

675 458

665 294

Summa bundet eget kapital

71 538 158

71 527 994

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 982 613

-2 631 248

Årets resultat

-474 206

-341 202

Summa fritt eget kapital

-3 456 819

-2 972 450

Summa eget kapital

68 081 339

68 555 544

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 326

26 386

Skatteskulder

55 944

53 604

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

160 995

205 858

Summa kortfristiga skulder

293 265

285 848

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 374 604

68 841 392

M

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-481 342	-341 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		350 412	350 411
Erhållen ränta mm		7 162	0
Erlagd ränta		-26	-156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-123 794	9 209
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		21 257	-13 600
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		49 940	-12 738
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-42 523	126 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-95 120	109 092
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-95 120	109 092
Likvida medel vid årets början		933 940	824 848
Kvar att fördela		1	
Likvida medel vid årets slut		838 821	933 940

m

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader Antal år
150

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	865 624	841 613
Hysesintäkter	69 300	66 000
Lokal	30 000	0
Övrigt	3 147	1 698
	<hr/> 968 071	<hr/> 909 311

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Besiktning, service	71 972	54 426
Fastighetsskötsel	68 202	47 954
Snöskottning	27 600	43 900
Städning	53 880	58 447
Trädgård	62 686	47 938
Reparationer	74 561	35 425
Underhåll	0	35 961
Fastighetsel	430 047	259 000
Sopor	41 291	32 068
Vatten	37 442	33 298
Fastighetsförsäkring	49 781	44 277
Kabeltv	48 799	46 026
Fastighetsskatt	28 602	27 342
Revisorn	17 200	13 750
Förvaltningsarvode	53 996	49 750
Övrigt	45 571	33 101
<i>M</i>	<hr/> 1 111 630	<hr/> 862 663

NOTER

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 300 000	71 300 000
Utgående anskaffningsvärden	71 300 000	71 300 000
Ingående avskrivningar	-3 469 327	-3 118 916
Årets avskrivningar	-350 412	-350 411
Utgående avskrivningar	-3 819 739	-3 469 327
Redovisat värde	67 480 261	67 830 673
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	31 000 000	31 000 000
Byggnader	41 000 000	41 000 000
	72 000 000	72 000 000

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

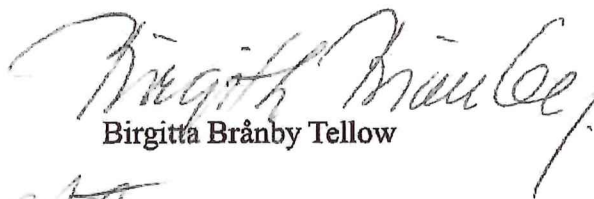
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

u

Stockholm den 22/4-2024.



Margareta Nordquist



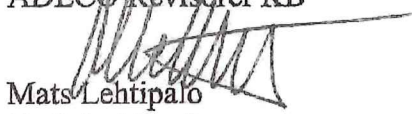
Birgitta Brånby Tellow



Kristina Brandt

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4-24.

ADECO Revisorer KB



Mats Lehtipalo

Godkänd Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindarna
Org.nr. 769610-1026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarna för år 2023.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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:

M

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindarna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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

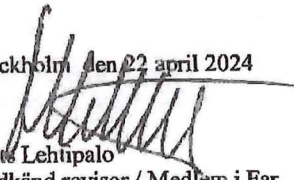
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2024


Matti Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far