

Årsredovisning för

Brf Lindbacksparken Ett

769622-7508

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindbacksparken Ett, 769622-7508, avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Lindbacksparken Ett har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelseavtalet avser även mark. Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30. Och stadgarna registrerades 2020-05-14

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Vaksala-Lunda 27:3 i Uppsala genom förvärv 2014-06-19 av samtliga aktier i Lindbacksparken Ett AB, 556971-7803. Fastighetens markareal uppgår till 5 463 kvm och den totala lägenhetsytan uppgår till 2 306 kvm. Fastighetens byggnader består av nio parhus i trä, det vill säga sammanlagt 18 lägenheter. Varje parhus består av två lägenheter med entréplan och ett inrett våningsplan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Josefina Lind
Mattias Thunström
Sofia Söderin

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Robert Åberg, ordinarie revisor

Revisorn valdes vid ordinarie föreningsstämma

Valberedning

Amanda Thunström
Stefan Löv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets början: 35
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid årets slut: 35
3 st lägenheter har överlåtit under året.

FÖRLAGSINSATSER

Under året har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Belopp i kr</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 079 576	1 068 632	1 060 414	1 078 997
Resultat efter finansiella poster	217 940	164 638	54 080	-81 439
Årsavgift kronor / kvm bostadsrättsyta	465	459	459	459
Energikostnad/bostadsrättsyta	38	37	39	46
Sparande/bostadsrättsyta	262	240	194	130
Räntekänslighet	23,3	23,9	24,5	24,4
Lån kronor / kvm bostadsrättsyta	10 905	11 078	11 251	11 427
Soliditet, %	65	65	68	64

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	46 980 000	42 048	-81 611	164 638
Avsättning till underhållsfond		42 048	-42 048	
Föregående års resultat			164 638	-164 638
Årets resultat				217 940
Belopp vid årets utgång	46 980 000	84 096	40 979	217 940

RESULTATDISPOSITION

Belopp i kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	40 979
Årets resultat	217 939
Totalt	258 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	42 048
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	216 870
Totalt	258 918

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 079 576	1 068 632
Summa nettoomsättning		1 079 576	1 068 632
Fastighetskostnader			
Drift-fastighetskostnader	2	-351 366	-390 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-381 755	-381 755
Summa rörelsekostnader		-733 121	-772 434
Rörelseresultat		346 455	296 198
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 005	-
Räntekostnader		-129 520	-131 560
Summa finansiella poster		-128 515	-131 560
Resultat efter finansiella poster		217 940	164 638
Årets resultat		217 940	164 638

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	71 494 060	71 875 815
Summa materiella anläggningstillgångar		71 494 060	71 875 815
Summa anläggningstillgångar		71 494 060	71 875 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		185 328	178 187
Övriga fordringar		10 000	10 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	40 802	34 492
Summa kortfristiga fordringar		236 130	222 679
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 082 274	870 401
Summa kassa och bank		1 082 274	870 401
Summa omsättningstillgångar		1 318 404	1 093 080
SUMMA TILLGÅNGAR		72 812 464	72 968 895
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 980 000	46 980 000
Yttre fond		84 096	42 048
Summa bundet eget kapital		47 064 096	47 022 048
Ansamlad förlust			
Balanserat förlust		40 979	-81 611
Årets förlust		217 940	164 638
Summa fritt eget kapital		258 919	83 027
Summa eget kapital		47 323 015	47 105 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	25 146 084	25 546 084
Summa långfristiga skulder		25 146 084	25 546 084
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 285	30 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	300 080	286 918
Summa kortfristiga skulder		343 365	317 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 812 464	72 968 895

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	217 940	164 638
Avskrivningar	381 755	381 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	599 695	546 393
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 451	22 153
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	25 629	-2 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	611 873	565 596
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	211 873	165 596
Likvida medel vid årets början	870 401	704 805
Likvida medel vid årets slut	1 082 274	870 401

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader	1 %

Mark skrivs inte av.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift/kvm

Kan skilja mycket mellan olika föreningar

Normalt brukar den ligga mellan 500-700 kr/kvm/år

Lån (kr/kvm)

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.

<5000 kr/kvm mycket bra, 5000-10 000 kr/kvm bra, över 10 000 kr/kvm okej om föreningens fastighet är i mycket bra skick

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat genom den totala ytan. Denna visar vilket utrymme som finns att klara av ett långsiktigt planerat underhåll

>301-högt, 201-300- måttligt/högt, 121-200- måttligt/lågt, <120-lågt

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

Under 250 – mycket bra, 250-450 kr/kvm – bra, över 450 – inte bra.

Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15.

Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 072 213	1 058 976
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 341	9 656
Övriga avgifter och intäkter	22	-
Summa	1 079 576	1 068 632

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	4 235	1 020
Löpande reparationer	2 500	6 408
Periodiskt underhåll	4 024	6 979
El	7 046	7 596
Vatten	79 465	78 208
Sophämtning	28 672	27 534
Försäkringspremier	58 357	51 289
Samfällighetsavgift	60 736	60 736
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Kameral förvaltning (avtal)	33 400	32 220
Självrisker	-	30 000
Övriga förvaltningskostnader	38 915	41 361
Advokatkostnader	-	9 914
Övriga kostnader	26 016	29 414
Summa	351 366	390 679

Specificering periodiskt underhåll

Installationer (avloppsstam)	-	6 979
Fasad	4 024	-
Summa	4 024	6 979

Not 3 Avskrivningar av byggnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	381 755	381 755
Summa	381 755	381 755

Not 4 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	38 175 498	38 175 498
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	38 175 498	38 175 498
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 054 040	-2 672 285
-Årets avskrivningar	-381 755	-381 755
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 435 795	-3 054 040
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	36 754 357	36 754 357
Redovisat värde vid årets slut	71 494 060	71 875 815
Taxeringsvärde byggnad	28 674 000	28 674 000
Taxeringsvärde mark	13 374 000	13 374 000
Summa	42 048 000	42 048 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	32 214	26 142
Kameral förvaltning	8 588	8 350
Summa	40 802	34 492

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>SBAB</i>	<i>Räntesats % 2023-12-31</i>	<i>Räntesats % 2022-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
31912296	0,51%	0,51%	2024-03-13	13 545 000	13 545 000
31912334	0,51%	0,51%	2024-03-13	11 801 084	12 201 084
Summa				25 346 084	25 746 084

Under året har amortering skett med 400 000 kronor. under nästa 5 år beräknas föreningens skuld amorteras med 2 000 000 kronor.
Lånen läggs om i mars 2024

Eventualförpliktelser

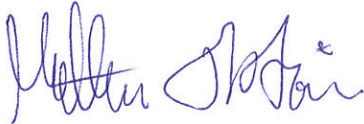
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	277 980	266 918
Revisionsarvode	8 000	8 000
Bokslut och årsredovisning	14 100	12 000
Summa	300 080	286 918

Underskrifter

Stockholm 2024-05-01



Mattias Thunström



Sofia Söderin



Josefine Lind

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-20

Robert Åberg
Revisor

