

UTKAST AV Årsredovisning 2022

BRF LINDEN NR 10

716416-5594



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LINDEN NR 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1978-06-19.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 998 kvm och 6 lokaler om 343 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Linus Marmstedt	Ordförande
Kaja Michelson	Styrelseledamot
Lena Svenberg	Styrelseledamot
Susanne Einhorn	Styrelseledamot
Britt-Marie Bergström	Suppleant
Rasmus Pentilä	Kassör

VALBEREDNING

Göran Dyhlén , Marianne Brodin och Stefan Einhorn (suppleant).

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST
2023-06-18 15:02:20

Årsredovisning 2022

Jan Åke Brodin Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	STOR Redovisning
Trapphusstäd	Örby Städ
Byggarbeten	Dimson Bygg
Teknisk förvaltning	Jan Fagerström
Byggarbeten	LMF Bygg
Markarbeten	Valter Ekkund Stenentreprenader AB

Medlemsinformation

Den tekniska förvaltningen har skötts av Jan Fagerström och den ekonomiska av Stor redovisning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Vår fastighet är grönklassad, vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde, dvs. bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Detta gör att vi som äger fastigheten och ytterst styrelsen har ett ansvar för att upprätthålla det goda skicket, underhålla och bevara värdet. För att säkerställa detta följer styrelsen en underhållsplan. Detta medför löpande kostnader men styrelsen gör bedömningen att det är nödvändiga och goda investeringar för framtiden.

Året som gått -

Vi är stolta över att meddela att upprustningen av vår gård nu är helt färdigställd efter en mindre eftersläpning i tidsplanen. Trots detta har vi inte låtit oss nedslås, utan istället gläder vi oss nu åt att kunna presentera vår fantastiska innergård.

Utöver detta har vi också lyckats attrahera en ny hyresgäst till våra lokaler. Efter att tidigare ha hyrts ut av Nordenhake har nu Christian Larsen intagit denna plats och tillträdde redan i början av december. Vi är glada över att välkomna honom och ser fram emot ett framgångsrikt samarbete framöver.

Det har även utförts betydande förbättringar inom själva huset. Vår enastående entré har nu förstärkts med en matchande ramp, vilket inte bara bidrar till tillgängligheten utan även ger en enhetlig och stilfull inramning. Dessutom har vi genomfört underhållsarbete, inklusive slipning och förbättringar av ytskikten i entrén. Resultatet är att våra gemensamma utrymmen nu strålar av fräschör och elegans.

Tyvärr har vi också stött på en utmaning under året då en av lägenheterna i gatuhuset drabbades av en oväntad vattenskada från lägenheten ovanför. Vattnet trängde in från terrassen och skapade en besvärlig situation. Men med professionella insatser och ansträngningar har vi lyckats avsluta det krävande återställningsarbetet. Nu kan vi med glädje meddela att lägenheten är fullständigt återställd till sitt tidigare skick.

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST
2023-06-18 15:02:20

Årsredovisning 2022

Vi är stolta över de framsteg vi har gjort under året och ser fram emot att fortsätta förbättra vår fastighet och erbjuda våra hyresgäster en ännu mer trivsamt och bekväm boendemiljö.

EKONOMI

Förändringar i avtal - Styrelsen har under året avslutat samarbetet med STOR redovisning, fr.o.m. 1 Januari 2023 är vi igång med Nabo som vår nya ekonomiska förvaltare. Styrelsen har också avslutat samarbetet med Jan Fagerström, som projektledare och teknisk förvaltare. Styrelsen har som ambition att utöka samarbetet med Nabo och då även inkludera teknisk förvaltning.

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 527	1 530	1 452	1 190
Resultat efter fin. poster	-3 186	-2 052	-389	-460
Resultat före avskrivningar och poster av engångskaraktär	-575	258	189	-163
Soliditet, %	68	74	56	59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST
2023-06-18 15:02:20

Årsredovisning 2022

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 909	-	-	2 909
Upplåtelseavgifter	2 123	-	-	2 123
Fond, yttre underhåll	1 435	-	282	1 717
Uppskrivningsfond	30 000	-	-	30 000
Direkt kapitaltillskott	1 617	-	-	1 617
Balanserat resultat	-8 602	-2 052	-282	-10 936
Årets resultat	-2 052	2 052	-3 186	-3 186
Eget kapital	27 430	0	-3 186	24 244

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 936
Årets resultat	-3 186
Totalt	-14 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	106
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 435
Balanseras i ny räkning	-12 793
	-14 122

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 527	1 531
Rörelseintäkter		9	11
Summa rörelseintäkter		1 537	1 543
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 268	-3 177
Övriga externa kostnader	8	-84	-78
Personalkostnader	9	0	-82
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167	-167
Summa rörelsekostnader		-4 520	-3 504
RÖRELSERESULTAT		-2 983	-1 961
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-203	-90
Summa finansiella poster		-202	-90
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 186	-2 052
ÅRETS RESULTAT		-3 186	-2 052

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	35 390	35 557
------------------	----	--------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar		35 390	35 557
---	--	---------------	---------------

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
----------------------------------	----	---	---

Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
--	--	----------	----------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 392	35 559
------------------------------------	--	---------------	---------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	236
-----------------------------	--	---	-----

Övriga fordringar	13	10	30
-------------------	----	----	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83	82
--	----	----	----

Summa kortfristiga fordringar		92	348
--------------------------------------	--	-----------	------------

Kassa och bank

Kassa och bank		286	1 165
----------------	--	-----	-------

Summa kassa och bank		286	1 165
-----------------------------	--	------------	--------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		378	1 513
------------------------------------	--	------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		35 770	37 072
-------------------------	--	---------------	---------------

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 648	6 648
Uppskrivningsfond		30 000	30 000
Fond för yttre underhåll		1 717	1 435
Summa bundet eget kapital		38 366	38 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 936	-8 602
Årets resultat		-3 186	-2 052
Summa fritt eget kapital		-14 122	-10 654
SUMMA EGET KAPITAL		24 244	27 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 193	8 427
Summa långfristiga skulder		8 193	8 427
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 968	0
Leverantörsskulder		90	832
Övriga kortfristiga skulder		0	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	275	352
Summa kortfristiga skulder		3 333	1 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 770	37 072

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linden nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	3,6 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	354	422
Intäktsreduktion	0	-31
Årsavgifter, bostäder	1 095	1 058
Övriga intäkter	87	94
Summa	1 537	1 543

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	0	17
Fastighetsskötsel	28	24
Snöskottning	24	26
Städning	68	70
Övrigt	0	4
Summa	120	141

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	68	0
Gård/markytor	81	0
Hissar	34	37
Tak	633	0
Trapphus/port/entr	26	4
Summa	842	41

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Gård/markytor	2 611	2 310
Summa	2 611	2 310

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	54	35
Sophämtning	52	74
Uppvärmning	393	407
Vatten	42	34
Summa	541	549

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	74	71
Fastighetsskatt	52	38
Kabel-TV	28	27
Summa	154	136

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	32	32
Konsultkostnader	38	0
Övriga förvaltningskostnader	14	46
Summa	84	78

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	0	10
Styrelsearvoden	0	71
Summa	0	82

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147	90
Övriga finansiella kostn	56	0
Summa	203	90

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	38 996	38 996
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 996	38 996
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 439	-3 272
Årets avskrivning	-167	-167
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 606	-3 439
Utgående restvärde enligt plan	35 390	35 557
I utgående restvärde ingår mark med	31 473	31 473

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	2	2
Summa	2	2

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	9	24
Skattekonto	0	7
Summa	10	30

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83	82
Summa	83	82

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
Stadshypotek	2023-03-01	1,23 %	500	500
Stadshypotek	2023-03-30	1,30 %	2 452	2 452
Stadshypotek	2024-06-30	1,04 %	3 069	3 069
Stadshypotek	2024-09-30	1,08 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2024-09-30	1,12 %	494	499
Stadshypotek	2025-03-01	1,62 %	1 500	
Stadshypotek	2027-06-01	3,29 %	1 250	
Stadshypotek	2025-09-01	4,26 %	397	407
Summa			11 162	8 427

Varav kortfristig del 2 968

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	8	0
Förutbetalda avgifter/hyror	171	349
Förvaltning	3	0
Uppvärmning	65	0
Utgiftsräntor	14	0
Vatten	7	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	3
Summa	275	352

Brf Linden nr 10
716416-5594

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2022

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 210	9 960
Summa	11 210	9 960

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kaja Michelson
Styrelseledamot

Lena Svenberg
Styrelseledamot

Linus Marmstedt
Ordförande

Rasmus Pentilä
Suppleant

Susanne Einhorn
Styrelseledamot

Britt-Marie Bergström
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan Åke Brodin
Revisor