

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lindbacka Gävle

Org.nr. 769636-0077

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

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 2018-02-23. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-08 hos bolagsverket.

Föreningen har inte en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Fredriksskans 7:9-7:11 2018-12-27. Bostadsrättsföreningen har uppfört 14 bostadsrättslägenheter och 13 radhus på fastigheten. Total BOA 2.208 m2. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2018-12-07.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadens tekniska status

Kompletterande snörasskydd 2024

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	40 st
Medlemmar vid årets utgång	40 st
Antal lägenheter/radhus	27 st

Under året har 3 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Magnus Larsson	Ordförande
Mats Bertilsson	Ledamot
Linus Tåkvist	Ledamot

Marcus Jonasson	Suppleant
-----------------	-----------

Revisor

Mikael Olsson Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2024-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 13%.

Info som ej anses vara en väsentlig händelse

(Föreningen har låtit installera snörasskydd på baksidan av respektive fastighet för att skydda altaner/balkonger från nedrasande snö. Peab åtog sig ansvaret att återställa de förstörda altanerna efter några stora snöras våren 2024.)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång beskrivs i notupplysning.

Föreningens ekonomi**Upplysning vid förlust**

Föreningens förlust beror på att årsavgifterna är anpassade för att finansiera de löpande kostnaderna inklusive amorteringar med ett mindre årligt likviditetsöverskott. Då avskrivningarna belastar resultatet med ca 225 tkr mer än vad amorteringarna årligen kostar uppstår det ett underskott i resultaträkningen med nästan lika mycket.

Under 2024 har föreningen en planerad investering i snörasskydd som kostade knappt 180 tkr. Denna kostnad har tagits från tidigare likviditetsöverskott. Detta gör sammantaget att föreningen visar ett underskott under året med ca 370 tkr. Det är dock inget oroväckande då föreningen har ett starkt eget kapital, idag ca 59 miljoner kronor.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes januari 2024 med 13% för att möta de ökade räntekostnaderna.

Skatter och avgifter

Föreningen har ingen fastighetsavgift de första 15 åren.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 194 036	1 976 741	1 622 279	1 622 501
Resultat efter finansiella poster	-369 694	-107 503	-372 895	-217 993
Soliditet (%)	67,92	68	68	67
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	987	800	690	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	89	94	94
Skuldsättning (kr/kvm)	12 482	12 647	12 812	12 977
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 482	12 647	12 812	12 977
Sparande (kr/kvm)	201	212	98	169
Räntekänslighet (%)	13	16	19	19
Energikostnad (kr/kvm)	173	158	180	173

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 208 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 208 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 108 800	8 256 200	198 720	-821 097	-107 503
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Omföring av fg års resultat				-107 503	107 503
Reservering till fond för yttre underhåll			66 240	-66 240	0
Årets resultat					-369 694
Belopp vid årets utgång	52 108 800	8 256 200	264 960	-994 840	-369 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns
följande disponibla medel

Balanserat resultat	-994 840
Årets resultat	-369 694
	<u>-1 364 534</u>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande
disposition:

Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-178 950
Avsättning till yttre underhållsfond	66 240
Balanseras i ny räkning	<u>-1 251 824</u>
	-1 364 534

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 194 036	1 976 742
Övriga rörelseintäkter		0	15 583
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 194 036	1 992 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3	-1 029 656	-755 117
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-590 184	-590 184
Summa rörelsekostnader		-1 659 266	-1 384 727
Rörelseresultat		534 770	607 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		545	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 009	-715 300
Summa finansiella poster		-904 464	-715 101
Resultat efter finansiella poster		-369 694	-107 503
Resultat före skatt		-369 694	-107 503
Årets resultat		-369 694	-107 503

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

86 812 609

86 812 609

86 812 609

87 402 793

87 402 793

87 402 793

5

1 878

47 067

15 435

64 380

5 291

25 090

38 921

69 302

377 029

377 029

441 409

87 254 018

531 526

531 526

600 828

88 003 621

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

60 365 000

264 960

60 629 960

-994 840

-369 694

-1 364 534

59 265 426

0

0

27 559 228

51 707

377 657

27 988 592

87 254 018

60 365 000

198 720

60 563 720

-821 097

-107 503

-928 600

59 635 120

18 616 163

18 616 163

9 308 081

99 016

345 241

9 752 338

88 003 621

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		534 770	607 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		590 184	590 184
Erhållen ränta mm		545	198
Erlagd ränta		-905 009	-715 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		220 490	482 680
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 413	-2 882
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 414	41 541
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-47 309	-100 662
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		45 339	12 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		210 519	432 998
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-365 016	-365 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-365 016	-365 016
Förändring av likvida medel		-154 497	67 982
Likvida medel vid årets början		531 526	463 544
Likvida medel vid årets slut		377 029	531 526

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning**2024****2023**

Årsavgifter bostäder

1 997 100

1 767 216

Debiterade elkostnader

38 273

69 575

Debiterade uppvärmningskostnader

60 641

47 699

Debiterad vattenförbrukning

29 016

25 548

Intäkt bredband

54 756

54 756

Debiterade påminnelseavgifter

240

60

Överlåtelseavgifter

4 299

3 939

Pantsättningsavgifter

4 536

525

Andrahandsuthyrningsavgift

10 277

4 161

Övriga debiterade kostnader momsfr

-5 102

3 263

2 194 036

1 976 742

NOTER

Not 3	Driftskostnader och övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	114 443	104 202
	Trädgård	0	843
	Reparation bostäder	7 264	8 613
	Elkostnad	87 592	80 029
	Uppvärmning fjärrvärme	172 985	176 295
	Vatten och avlopp	121 656	91 867
	Nycklar, lås, postfack m.m	0	2 974
	Sophämtning	53 938	70 155
	Fastighetsförsäkringar	22 030	19 552
	Bredband	57 037	52 069
	Hemsida	1 672	1 672
	Extern tillsyn och besiktning	0	10 256
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	12 965	8 606
	Vinterunderhåll	60 906	53 465
	Övrigt underhåll	222 453	0
	Övriga externa kostnader	94 715	74 519
		<u>1 029 656</u>	<u>755 117</u>

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	89 566 800	89 566 800
	Utgående anskaffningsvärden	89 566 800	89 566 800
	Ingående avskrivningar	-2 164 007	-1 573 823
	Årets avskrivningar	-590 184	-590 184
	Utgående avskrivningar	-2 754 191	-2 164 007
	Redovisat värde	86 812 609	87 402 793
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	7 228 000	7 228 000
	Byggnader	28 992 000	28 992 000
		<u>36 220 000</u>	<u>36 220 000</u>

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Ekonomisk förvaltning	9 776	9 785
	Fastighetsskötsel	0	24 083
	Fastighetsförsäkring	5 659	5 053
		<u>15 435</u>	<u>38 921</u>

NOTER

Not 6	Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>		
	<i>Långfristiga skulder</i>			
	Handelsbanken 584470		0	9 429 754
	Handelsbanken 851210		0	9 186 409
	<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Handelsbanken 584470	1,22% 2025-04-30	9 429 754	0
	Handelsbanken 584471	3,70% 2025-02-13	8 943 065	9 186 409
	Handelsbanken 851210	4,16% 2025-04-30	9 186 409	121 672
	Summa		27 559 228	27 924 244

Under 2025 kommer amortering att göras med 365 016 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lånen som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Lån omsättning 250430, ny ränta 2,86%

Lån omsättning 250213, ny ränta 3,40%

Lån omsättning 250430, ny ränta 2,99%

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
	Revisionsarvode		25 000	20 000
	Ränta		84 633	102 460
	El		9 747	8 124
	Värme		23 697	22 188
	Avfall		4 606	5 521
	Styrelsearvoden		30 000	30 000
	Sociala avgifter hänförliga till styrelsearvoden		9 426	9 426
	Förskott från medlemmar		185 798	147 522
	Vinterunderhåll		4 750	0
			377 657	345 241

Not 8	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar		29 202 000	29 202 000
	Eventalförpliktelser		Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under april/maj kommer samtliga lån att omförhandlas med banken då de löper ut.

NOTER

Not 10 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.

UNDERSKRIFTER

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Magnus Larsson

Mats Bertilsson

Linus Tåqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



BrfLindbackaGävle Årsredovisning 2024.pdf

(393642 byte)
SHA-512: 42368d0fbf5922e96f4d08c2337c76942b988
b069c321705409f9d4062e37a5c853c0ca084cf708e05
f3773944a957f61003cb0dfb01d9edd2870ac3fda37fd

Underskrifter

2025-05-06 14:24:22 (CET)



Lars-Magnus Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 13:55:36 (CET)



Linus Petter Tåqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 14:03:41 (CET)



Mats Arne Bertilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 14:34:47 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Lindbacka Gävle

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

712f8a066de8274eb9f17f7955c01f69ec13740ef226623ff4701decc76ddbbae75ea79957ab2048f592970fbebaf4022721de47a8ad13e15f8c4abf9257028c6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.