

Styrelsen för Brf Lindhagensterrassen 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2016.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 september 2004. Fastighetsbeteckningen är Gångaren 17 och förvärvades 2006 i Stockholms kommun. Föreningen är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus. Byggnadernas totalyta enligt taxeringsbeskedet är 9 738 kvm. Föreningen upplåter 161 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

48 st	1 rum och kök
59 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning GA1. Föreningens andel är 0,13 %. Samfälligheten förvaltar ett garage och gemensamhetsytor i området.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 589 kr per lägenhet för 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 555 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 245 000 000 kr och markvärdet 310 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Avtal

Fastighetsskötsel
Städning
Hissavtal
Garage
Kabel-TV
Bredband
El
Vatten
Sophämtning
Fjärrvärme

Leverantör

Oden Drift AB
Maries Puts och städ fastighet AB
S:t Eriks Hiss AB
Corepark AB
Com Hem AB
Bahnhof AB
Ellevio, Skellefteå Kraft AB
Stockholm Vatten AB
Stockholm Vatten AB, Rang-Sells AB
Stockholm Exergi AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 augusti 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 638 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm. Föreningen har valt att göra en större avsättning på 545 328 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2023-06-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Mattias Wahlgren
Stefan Preifelt
Benjamin Tavosloi
Henrik Andersson
Jan-Ola Nilsson

Suppleanter

Lena Lundin
Emelie Lindvall
Kristoffer Hemlin
Lars Liljegren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg
MT Revision AB

Valberedning

Ingegerd Olsson
Pierre Lafolie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Implementering av IMD-el för att minska kostnaderna för våra bostadsrättshavare. Övergången till IMD-el beräknas minska kostnaderna för el per lägenhet med minst 1500 SEK per år. Detta genom att varje boende slipper enskilda abonnemang med månadsavgifter samt att överföringsavgiften är lägre för oss som storkund samt att vi kan få till ett lite bättre elpris.

Båda tvättpelarna, med tvättmaskin och torktumlare, i tvättstugan är utbytta till nya maskiner då dessa inte var värda att fortsätta att reparera. De höll i 16 år.

Byte av linor i en hiss i 7:an och en hiss i 9:an. Säkrat upp styrsåpen för våra hissar efter att någon tagit sig in i ett och stulit ett styrkort. Ny frekvensomvandlare till en av hissarna.

Byte av tryckkärl för värmesystemet.

Omläggning av två st lån på 7,5MSEK resp 9,5MSEK. Båda lades om på Swedbank med rörlig ränta på Stibor +41 räntepunkter.

Efter flera år med oförändrade eller sänkta avgifter (vid tre tillfällen) så beslutade vi om avgiftshöjning för 2024. Detta efter att både driftkostnader i form av avgifter för värme, vatten och sophämtning ökat kraftigt samt att de lån vi haft bundna till extremt låga räntor faller ut och då sätts om till en betydligt högre räntesats. Den nya avgiften 2024 är tillbaka till straxt över samma nivå som den var när huset överlämnades 2006/2007 från byggherren, Skanska, till vår bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 227 (227) medlemmar. Under året har 14 (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 133	7 106	6 545	7 431
Resultat efter finansiella poster	-2 647	-1 347	-1 418	-440
Soliditet (%)	79	79	79	79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	638	638	585	679
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 890	7 946	8 002	8 160
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 890	7 946	8 002	8 160
Sparande per kvm (kr/kvm)	98	224	182	271
Räntekänslighet (%)	12	12	14	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	172	157	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	87	86	89

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen har på pappret ett negativt resultat men det kommer sig av den avskrivningsmodell som tvingades på BRF:er för några år sen, där det ska vara en rak avskrivning på 100 år och att vi därefter skulle ha en fastighet som var värd 0 kr.

Tittar man däremot på rörelseresultatet så ser det genast mycket bättre ut. Vi har ett positivt rörelseresultat när man tittar på hur det ser ut utan avskrivningar på fastigheten. Föreningens avsättning till yttre fond och det positiva rörelseresultatet ger oss goda förutsättningar för att klara löpande och planerat underhåll. Ett positivt rörelseresultat visar även att vi med nuvarande avgift klarar av såväl amorteringar som räntor, det gäller även för kommande år, 2024, då vi räknat med en ränta i budgeten på drygt 5% på lånen som satts om 2023 och de lån som sätts om under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 690 000	4 892 653	-6 783 975	-1 346 909	297 451 769
Disposition av föregående års resultat:		-125 273	-1 221 636	1 346 909	0
Årets resultat				-2 646 749	-2 646 749
Belopp vid årets utgång	300 690 000	4 767 380	-8 005 611	-2 646 749	294 805 020

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 005 611
årets förlust	-2 646 749
	-10 652 360

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	545 328
ianspråk tas av fond för yttre underhåll	-768 646
i ny räkning överföres	-10 429 042
	-10 652 360

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 132 837	7 106 092
Övriga rörelseintäkter	3	177 217	65 727
Summa rörelseintäkter		7 310 054	7 171 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 676 608	-4 062 590
Övriga externa kostnader	5	-581 736	-533 549
Personalkostnader	6	-461 464	-246 733
Avskrivningar		-2 834 080	-2 856 073
Summa rörelsekostnader		-8 553 888	-7 698 945
Rörelseresultat		-1 243 834	-527 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 127	927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 418 042	-820 710
Summa finansiella poster		-1 402 915	-819 783
Resultat efter finansiella poster		-2 646 749	-1 346 909
Årets resultat		-2 646 749	-1 346 909

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	369 032 250	371 861 650
Inventarier, verktyg och installationer	8	68 319	0
Summa materiella anläggningstillgångar		369 100 569	371 861 650
Summa anläggningstillgångar		369 100 569	371 861 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 716	0
Övriga fordringar	9	2 904 474	4 173 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	343 487	328 681
Summa kortfristiga fordringar		3 258 677	4 502 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 140 148	135 021
Summa kassa och bank		2 140 148	135 021
Summa omsättningstillgångar		5 398 825	4 637 119
SUMMA TILLGÅNGAR		374 499 394	376 498 769

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 690 000	300 690 000
Fond för yttre underhåll		4 767 380	4 892 653
Summa bundet eget kapital		305 457 380	305 582 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 005 611	-6 783 975
Årets resultat		-2 646 749	-1 346 909
Summa fritt eget kapital		-10 652 360	-8 130 884
Summa eget kapital		294 805 020	297 451 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 000 000	43 330 750
Summa långfristiga skulder		19 000 000	43 330 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	57 830 750	34 045 000
Förskott från kunder		17 736	17 736
Leverantörsskulder		610 456	371 307
Skatteskulder		500 388	479 458
Övriga skulder		113 742	11 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 621 302	791 703
Summa kortfristiga skulder		60 694 374	35 716 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 499 394	376 498 769

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 646 749	-1 346 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 834 080	2 856 073
Förändring skatteskuld/fordran		20 930	14 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		208 261	1 523 654
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-10 716	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-101 846	-15 645
Förändring av leverantörsskulder		239 150	147 785
Förändring av kortfristiga skulder		24 718 045	16 815 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 052 894	18 471 456
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-72 999	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 999	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-24 330 750	-17 545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 330 750	-17 545 000
Årets kassaflöde		649 145	926 456
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 061 682	3 135 226
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 710 827	4 061 682

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten. El debiteras enligt förbrukning månadsvis då föreningen har IMD-el.

	2023	2022
Årsavgifter	6 214 567	6 214 800
P-plats och garage	773 202	737 040
Kabel-TV och bredband	123 648	123 648
Hysesint, övr objekt ej moms	21 420	21 420
Övriga intäkter	0	9 184
	7 132 837	7 106 092

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Tvättavgifter	69 600	46 800
Övriga rörelseintäkter	988	602
Avgift andrahandsupplåtelse	33 755	18 325
Elprisstöd	72 876	0
	177 219	65 727

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	0	4 864
Kostnader i samband med städdagar	6 077	12 970
Städkostnader	148 897	130 792
Hyra av entrémattor	7 029	6 416
Serviceavtal	46 348	16 250
Hisservice/besiktning	10 316	0
Gemensamhetsanläggning	0	67
Reparationer	268 290	202 682
Hissreparationer	240 999	112 425
Planerat underhåll	768 646	670 601
Fastighetsel	430 413	397 651
Uppvärmning	1 184 818	1 040 313
Vatten och avlopp	285 307	235 183
Avfallshantering	278 737	246 709
Försäkringskostnader	81 490	81 514
Kabel-TV	68 466	62 092
Bredband	89 539	97 514
Hyra för garage/parkering	739 629	728 332
Förbrukningsinventarier	12 108	7 780
Förbrukningsmaterial	5 439	8 435
Trivselåtgärder	4 061	0
	4 676 609	4 062 590

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	255 829	244 559
Telefoni	10 391	1 561
Datorkommunikation	10 824	0
Hemsida	15 137	7 372
Kontorsmaterial	0	555
Föreningsgemensamma kostnader	0	5 805
Revisionsarvode	34 960	29 219
Ekonomisk förvaltning	156 300	121 624
Bankkostnader	2 160	3 100
Teknisk förvaltning	79 585	105 165
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	9 562	9 427
Hyra/leasing av maskin/fordon	1 258	0
	581 736	533 549

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	356 824	193 197
Sociala avgifter	104 640	53 536
	461 464	246 733

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 450 000	399 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 450 000	399 450 000
Ingående avskrivningar	-27 588 350	-24 758 950
Årets avskrivningar	-2 829 400	-2 829 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 417 750	-27 588 350
Utgående redovisat värde	369 032 250	371 861 650
Taxeringsvärden byggnader	245 000 000	245 000 000
Taxeringsvärden mark	310 000 000	310 000 000
	555 000 000	555 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	266 705	266 705
Inköp	72 999	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 704	266 705
Ingående avskrivningar	-266 705	-240 032
Årets avskrivningar	-4 680	-26 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 385	-266 705
Utgående redovisat värde	68 319	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	333 796	246 756
Avräkningskonto förvaltare	1 065 136	3 926 661
Räntekonto förvaltare	1 505 542	0
	2 904 474	4 173 417

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	81 258	74 718
Hemsida	0	4 562
Bredband	16 277	16 292
Kabel-TV	17 988	17 078
Ekonomisk förvaltning	32 156	31 156
Parkering	188 573	184 875
Teknisk fastighetsskötsel	7 235	0
	343 487	328 681

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,430	2024-03-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank	0,810	2026-02-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,340	2024-06-19	4 943 750	5 178 750
Swedbank	4,264	2024-02-28	16 500 000	16 500 000
Swedbank	4,447	2024-02-28	9 500 000	9 500 000
Swedbank	1,250	2025-03-25	9 000 000	9 000 000
Swedbank	0,400	2024-06-19	19 387 000	19 697 000
			76 830 750	77 375 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-57 830 750	-34 045 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 57 830 750 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår som ingår i ovan lån: 545 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	137 548	108 047
Styrelsearvoden	214 000	42 379
Sociala avgifter	67 239	13 000
Fastighetsel	100 637	57 844
Fjärrvärme	172 778	163 067
Avfallskostnader	31 234	28 407
Vatten och avlopp	47 933	44 285
Reparationer vatten & avlopp	8 701	0
Förutbetalda avgifter och hyror	746 780	334 674
Underhåll	73 000	0
Reparation av huskropp	2 752	0
Serviceavtal	18 700	0
	1 621 302	791 703

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	96 460 000	96 460 000
	96 460 000	96 460 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mattias Wahlgren
Ordförande

Henrik Andersson

Stefan Preifelt

Jan-Ola Nilsson

Benjamin Tavosloi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Lindhagensterrassen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-20 12:09:24

Dokumentet är undertecknat av:

 BENJAMIN TAVOSLOI (19841011XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-17 17:09:10
 FREDRIK ÅBORG (19710427XXXX) Revisor	2024-05-20 12:09:24
 Henrik Andersson (19770419XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 13:40:53
 JAN NILSSON (19330726XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 11:52:38
 Karl Mattias Wahlgren (19750710XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 18:42:57
 Stefan Evert Preifelt (19590822XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 00:59:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Lindhagensterrassen_1.pdf (209955 byte)

E86F65460DC49746DC618E7DB0059FCFD8EF494F76D90F9689001E33EBC1D866B1006FA25660045CAC09
E3D457D959577AA7427FA5AFDA51AA6B76A3DA470297

<https://esign.summera.support/verify>