



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 362 kr/kvm	 Investeringsbehov 249 kr/kvm	 Skuldsättning 1 769 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 206 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 807 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Linden

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
362 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har ett högt värde vad gäller sparande och amorterar lånen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
249 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Underhållsplanen framgår av verksamhetsberättelsen. En fråga för framtiden är en eventuell ombyggnad av förskolelokalerna till lägenheter och när stambyten kan ske.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 769 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Fortsatt låg skuldsättning.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Den låga skuldsättningen gör att vi inte är känsliga för ränteförändringar.

NYCKELTAL



Energikostnad
206 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Vi ligger nära riktvärdet. Se även redogörelse i verksamhetsberättelsen.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Nej

NYCKELTAL



Årsavgift
807 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Avgiften har höjts högst beskedligt på tjugo år(2%). Förskolans framtid bestämmer framtida avgifter. En väsentlig del av omsättningen utgörs av hyra för förskolelokalerna och kan inte täckas av intäkter från ev lägenhetsavgifter varför en höjning är ytterst aktuell de närmaste åren. Kan bli 5-10%.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linden med säte på Gotland org.nr. 716405-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Visby Linden 1	1997-02-28	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gotland. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 998
1	lägenheter (hyresrätt)	35
1	lokaler (hyresrätt)	399
1	gästlägenhet (hyresrätt)	44
Totalt 61 objekt		4 476

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 16 st 2 rok, 22 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Gardelin	Ordförande	2023-04-14	
Stefan Karneback	Ledamot	2023-04-14	
Marie Kransberg	Ledamot	2024-04-19	
Anna-Karin Johansson	Suppleant	2024-04-19	
Maud Svensson	Suppleant	2023-04-14	2024-04-19
Monica Pedersén	Suppleant	2024-04-19	
Liisa Harlevi	Suppleant	2024-04-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Anders Gardelin, Stefan Karneback, Monica Pedersén, Anna-Karin Johansson och Liisa Harlevi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Emma Sofia Järlö och Roger Mirchandani (suppleant), Revision & redovisning på Gotland AB, samt Cristina Karlstam (intern revisor), valda av stämman.

Valberedning har varit: Thomas Andersson (sammanställande), Mery Ingmansson samt Birgitta Wedin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-19. På stämman deltog 37 röstberättigade bostadsrätter (48 medlemmar).

En extra föreningsstämma hölls 2024-05-16 och som beslutade om ändrade andelstal och årsavgifter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2050 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fasadrenoveringen och målning är slutförd

Renovering av kök och badrum i hyresrätt har genomförts

Justering av andelstal har beslutats på stämman och nya avgifter har införts från 1 juli 2024.

Ny vicevärd är Björn Sjöberg

Fruktträd har planterats mot Sören Norrbysgatan

Årsstämman beslutade om en miljö och hållbarhetspolicy.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har inrett en gemensamhetslokal i B-huset.
Övernattninglägenhet och gästrum har iordningställt.
Föreningen har installerat ett litet gym, en grovtvättstuga och snickarbod.
Solfångare har installerats på C-husets tak och solpaneler för elproduktion har installerats på A-, B- och D-husen.
Ett vattenfall har byggts i trädgården.
Bredband ingår i månadsavgiften.
Fasaden har renoverats och målats om under 2023 och 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Termostater, värmepumpar och ventiler behöver ses över.
Hissar kommer att behöva en ordentlig översyn.
Reglersystemet för värmen är gammalt och reservdelar går ej att få tag på. Därför har ett succesivt utbyte påbörjats.
Regionen skall flytta förskoleverksamheten från fastigheten. Avtal går ut 1 jan 2027.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	362	286	748	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 769	1 842	1 393	2 171	2 517
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 961	2 048	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	206	219	216	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	807	755	729	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	72	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	982	947	867	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 278	3 960	3 879	3 823	3 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-542	-3 565	728	367	770
Soliditet, %	73	73	82	0	0

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar samt planerat underhåll.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 362 kr/m².
Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 394 032	0	0	7 394 032
Upplåtelseavgifter, kr	13 168 588	0	0	13 168 588
Underhållsfond, kr	2 688 039	0	-1 278 899	1 409 140
S:a bundet eget kapital, kr	23 250 659	0	-1 278 899	21 971 760
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 682 099	-3 565 479	1 278 899	2 395 519
Årets resultat, kr	-3 565 479	3 565 479	-533 287	-533 287
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 116 620	0	745 612	1 862 232
S:a eget kapital, kr	24 367 279	0	-533 287	23 833 992

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 578 899 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 116 620
Årets resultat, kr	-533 287
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 578 899
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 862 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 862 232

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 278 348	3 960 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 244	123 646
Summa Rörelseintäkter		4 351 592	4 084 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 511 682	-6 167 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 278	-442 522
Personalkostnader	Not 6	-199 389	-228 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 728	-564 422
Summa Rörelsekostnader		-4 557 076	-7 402 746
Rörelseresultat		-205 485	-3 318 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 351	727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-340 072	-247 474
Summa Finansiella poster		-336 721	-246 747
Resultat efter finansiella poster		-542 205	-3 565 479
Resultat före skatt		-542 205	-3 565 479
Skatter			
Övriga skatter		8 918	0
Summa Skatter		8 918	0
Årets resultat		-533 287	-3 565 479

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Servitut	Not 10	334 833	338 333
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		334 833	338 333

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	30 102 076	30 467 640
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	1 253 210	1 224 723
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	323 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 355 286	32 015 488

Summa Anläggningstillgångar

31 690 118 32 353 821

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 500	3 297
Aktuell skattefordran		23 948	27 956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	492 156	790 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	135 188	60 682
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		655 792	882 459

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	102 726	91 541
<i>Summa Kassa och bank</i>		102 726	91 541

Summa Omsättningstillgångar

758 517 974 000

Summa Tillgångar

32 448 636 33 327 821

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 562 620	20 562 620
Fond för yttre underhåll	1 409 140	2 688 039
Summa Bundet eget kapital	21 971 760	23 250 659

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 395 519	4 682 099
Årets resultat	-533 287	-3 565 479
Summa Fritt eget kapital	1 862 232	1 116 620

Summa Eget kapital

23 833 992 24 367 280

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 500 000	0
Summa Långfristiga skulder		2 500 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 339 031	7 939 031
Leverantörsskulder		262 303	214 574
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	91 124	136 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	422 186	670 932
Summa Kortfristiga skulder		6 114 643	8 960 541

Summa Skulder

8 614 643 8 960 541

Summa Eget kapital och skulder

32 448 636 33 327 821

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-205 485	-3 318 732
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	558 728	564 422
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	558 728	564 422
Erhållen ränta	3 351	727
Erlagd ränta	-353 189	-193 735
Betald inkomstskatt	8 918	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 324	-2 947 318
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-186 530	-26 734
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-232 781	282 063
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-419 311	255 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-406 987	-2 691 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	3 500
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	104 975	-326 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	104 975	-323 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	2 350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	2 350 000
Årets kassaflöde	-402 012	-665 113
Likvida medel vid årets början	871 239	1 536 352
Likvida medel vid årets slut	469 227	871 239

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på immateriella anläggningar:	100 år.
Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 996 220	2 927 946
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	228 179	0
	Hyror bostäder	51 093	43 991
	Hyror lokaler	775 300	731 635
	Hyror garage och parkeringsplatser	124 800	114 738
	Hyror förbrukningsbaserad	5 968	57 983
	Övriga primära intäkter	96 788	84 074
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 278 348	3 960 368
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 278 348	3 960 368
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	73 244	123 646
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	73 244	123 646

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-220 321	-378 385
	Snö och halk-bekämpning	-46 791	-25 007
	Reparationer	-153 258	-70 240
	Planerat underhåll	-1 578 899	-4 233 022
	Försäkringskostnader	-17 755	0
	EI	-340 739	-406 424
	Uppvärmning	-262 054	-231 881
	Vatten	-309 402	-307 381
	Sophämtning	-144 477	-132 375
	Fastighetsförsäkring	-68 170	0
	Kabel-TV och bredband	-124 852	-92 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 819	-139 222
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 888	-148 219
	Övriga driftkostnader	-1 255	-2 912
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 511 682	-6 167 503
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-169 752
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 706	-85 556
	Administrationskostnader	-72 428	-59 935
	Extern revision	-19 500	-16 500
	Konsultkostnader	-38 516	0
	Medlemsavgifter	-5 681	0
	Föreningsverksamhet	-80 647	-69 805
	Övriga förvaltningskostnader	-15 801	-40 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-287 278	-442 522
		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 000	-26 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-153 750	-179 110
	Löner och övriga ersättningar	0	-150
	Sociala avgifter	-17 639	-21 039
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 389	-228 299

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	-3 500	-3 500
	Avskrivningar på byggnader	-330 186	-330 186
	Avskrivning på markanläggning	-35 379	-78 294
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-189 663	-152 442
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-558 728	-564 422
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	715	678
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 636	49
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 351	727
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-339 032	-246 468
	Övriga räntekostnader	-1 040	-1 006
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-340 072	-247 474
Not 10	Servitut	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	350 000	350 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	350 000	350 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 667	-8 167
	Årets avskrivningar	-3 500	-3 500
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 167	-11 667
	<i>Servitut</i>	334 833	338 333

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 018 562	33 018 562
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 466 674	3 466 674
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 630 621	2 630 621
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	39 115 857	39 115 857
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 648 217	-8 239 737
	Årets avskrivningar	-365 564	-408 480
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 013 781	-8 648 217
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 102 076	30 467 640
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 946 000	3 946 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	760 000	760 000
	<i>Summa</i>	68 506 000	68 506 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
	Varav i eget förvar	-22 350 000	-22 350 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 650 000	25 650 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	6 166 460	6 166 460
	Årets investeringar	258 500	0
	Investeringsmoms solceller	-40 350	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 384 610	6 166 460
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 941 737	-4 789 295
	Årets avskrivningar	-189 663	-152 442
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 131 400	-4 941 737
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 253 210	1 224 723
Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	323 125	0
	Årets investeringar	0	323 125
	Omklassificering till maskiner och tekn. anläggningar	-323 125	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	323 125

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	366 501	779 698
Övriga fordringar	125 655	10 826
Summa Övriga fordringar	492 156	790 524

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
-----------------------------------------------------	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 188	60 682
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 188	60 682

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Kassa	20	869
Swedbank	102 705	90 672
Summa Kassa och bank	102 726	91 541

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,71%	2025-03-28	413 779	413 779
Swedbank Hypotek AB	3,64%	2025-01-28	500 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,78%	2026-01-23	2 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2025-01-28	4 425 252	0
			7 839 031	413 779

Långfristig del	2 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 339 031
Kortfristig del	5 339 031
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	413 779
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 655 116
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	15 175
	Källskatt	5 086	6 136
	Inre fond	86 038	110 188
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 505
	<i>Summa Övriga skulder</i>	91 124	136 004
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	258 384	469 931
	Upplupna räntekostnader	40 622	53 739
	Övriga upplupna kostnader	123 180	147 262
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	422 186	670 932

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linden

Org.nr 716405-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linden för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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:

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust här vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den /4 - 2025

Emma Järlö
Auktoriserad revisor

Cristina Karlstam
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Linden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS GARDELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:55:21



MARIE KRANSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:31:21



STEFAN KARNEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:46:01



CRISTINA KARLSTAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:31:30



EMMA SOFIA JÄRLÖ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:12:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Linden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CRISTINA KARLSTAM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:45:03



EMMA SOFIA JÄRLÖ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:14:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.