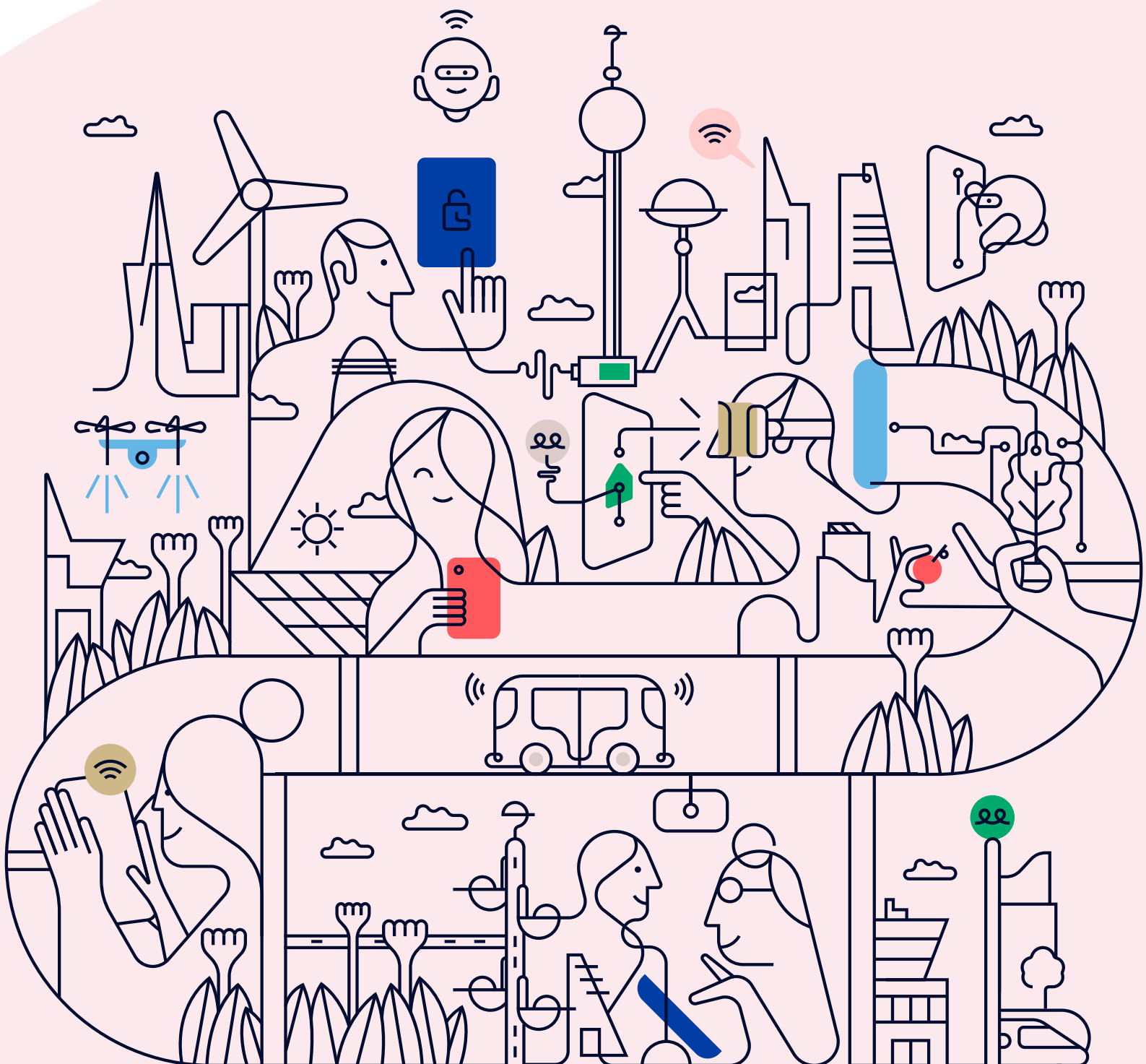




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindormen nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindormen 2	1988	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 292 kvm och 2 lokaler om 151 kvm. Byggnadernas totalyta är 3619 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Kraft	Ordförande
Staffan Bengtsson	Kassör
Carl Lindahl	Styrelseledamot
Päivi Majava Persson	Styrelseledamot
Frederic Thunell	Styrelseledamot
Catharina Wikner	Styrelseledamot

Valberedning

Marcus Boström

Andreas Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Fredrik Lundberg Revisor R3 Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av galvaniserade rör källare
Nya källarförråd A-hus, genomgång till garage
Installation av ny hiss A-hus, dragning till källare
Byte av avloppsrör vid renoveringar
Koncentration och förnyelse av svag- och starkströmsutrutning till ett låsbart elrum
- 2022** ● Gårdsprojekt - Möbler, växter, barnvagnsförråd
- 2021** ● Fasadrenovering, gård
- 2020** ● Laddstolpar garage
Kameraövervakning - Garage o entre
Ny inre garageport
Renovering värmesystem - Nya termostater och shuntar.
- 2019** ● Målning av takplåt
- 2018** ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av takplåt A-hus
Uppdatering värmeanläggning
Byte av avlopps- och galvrör vid renovering
Uppgradering ventilation - lokaler
Uppgradering av inkommande el 110A - 160A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avtal har ingåtts om försäljning av råvind ovan A-hus och förvärvaren har inlett byggnation av vindsvåning. I samband med detta har samtliga vindsförråd flyttats till källarplanet som renoverats och utrustats med nya förråd. Hissen i A-huset har bytts ut och förlängts till femte våningen och ner till källarplanet. En passage har upprättats till garaget genom källaren. El-centralen har moderniserats och organiserats samt byggts ut för att täcka framtida elbehov i fastigheten. Fastighetens VA-system har diagnosticerats och ett utbyte av galvaniserade vattenrör samt avloppsrör har inletts. Detta projekt förväntas genomföras löpande i samband med köks- och badrumsrenoveringar utförda av medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 036 081	2 028 708	2 331 390	2 310 114
Resultat efter fin. poster	-2 543 800	-1 622 070	-3 730 672	-75 889
Soliditet (%)	58	46	50	69
Yttre fond	1 020 000	510 000	1 020 000	510 000
Taxeringsvärde	204 122 000	204 122 000	135 211 000	135 211 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	454	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 249	3 098	3 098	1 883
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 955	2 818	2 818	1 713
Sparande per kvm totalyta, kr	-311	-234	150	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	19	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	139	108	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	18	17	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	186	144	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,13	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under bokslutsåret avyttrat råvind över gatuhuset och använt det vederlag som tillförts för att ta kostnader för underhåll och förbättringsutgifter. Dessa har bestått av utbyte av hiss i A-huset inklusive dragning av hissen till källare samt vindsplan, utbyte av takplåt över A-hus, iordningsställande av källarförråd, utbyte av gamla vattenledningar, uppgradering och underhåll av elservis samt iordningsställande av genomgång från källare till garage. Dessutom har föreningen under början av 2024 amorterat av delar av låneskulden. Den förlust som redovisas under bokslutsåret bedöms ej påverka föreningens framtida ekonomi på ett negativt sätt då underskottet täcks in av mottaget vederlag och åtgärderna som vidtagits bör minska framtida underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 143 303	-	274 967	18 418 270
Upplåtelseavgifter	74 750	-	9 681 908	9 756 658
Fond, yttre underhåll	510 000	-	510 000	1 020 000
Balkongfond	39 506	-	6 484	45 990
Balanserat resultat	-7 574 522	-1 622 070	-510 000	-9 706 592
Årets resultat	-1 622 070	1 622 070	-2 543 800	-2 543 800
Eget kapital	9 570 967	0	7 419 559	16 990 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 196 592
Årets resultat	-2 543 800
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-510 000
Totalt	-12 250 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 020 000
Balanseras i ny räkning	-11 230 392

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 036 081	2 028 708
Övriga rörelseintäkter	3	2 037	25 486
Summa rörelseintäkter		2 038 118	2 054 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 477 246	-2 752 700
Övriga externa kostnader	9	-586 926	-582 490
Personalkostnader	10	-80 561	-64 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 041	-186 941
Summa rörelsekostnader		-4 356 774	-3 586 919
RÖRELSERESULTAT		-2 318 656	-1 532 725
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 627	5 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-234 770	-95 295
Summa finansiella poster		-225 144	-89 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 543 800	-1 622 070
ÅRETS RESULTAT		-2 543 800	-1 622 070

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	25 353 634	19 506 114
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		35 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 389 384	19 506 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 389 384	19 506 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		163 367	78 364
Övriga fordringar	14	222 302	585 880
Summa kortfristiga fordringar		385 669	664 244
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		3 568 280	168 673
Kassa och bank		16 946	427 617
Summa kassa och bank		3 585 225	596 291
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 970 894	1 260 534
SUMMA TILLGÅNGAR		29 360 279	20 766 648

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 216 813	1 216 813
Medlemsinsatser		26 958 115	17 001 240
Fond för yttre underhåll		1 020 000	510 000
Balkongfond		45 990	39 506
Summa bundet eget kapital		29 240 918	18 767 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 706 592	-7 574 522
Årets resultat		-2 543 800	-1 622 070
Summa fritt eget kapital		-12 250 392	-9 196 592
SUMMA EGET KAPITAL		16 990 527	9 570 967
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 195 000	5 700 000
Leverantörsskulder		763 420	215 145
Skatteskulder		34 921	21 405
Övriga kortfristiga skulder		370 218	255 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	506 193	503 138
Summa kortfristiga skulder		7 869 752	6 695 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 360 279	20 766 648

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 318 656	-1 532 725
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	212 041	186 941
	-2 106 615	-1 345 784
Erhållen ränta	9 627	5 950
Erlagd ränta	-228 707	-93 077
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 325 696	-1 432 911
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-283 751	-69 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	673 008	-199 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 936 439	-1 702 638
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 095 311	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 095 311	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 963 359	7 220
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 458 359	7 220
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 426 609	-1 695 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 158 616	2 854 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 585 225	1 158 616

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindormen nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	1 - 4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 494 220	1 494 214
Hysesintäkter lokaler	605 428	309 635
Hysesintäkter garage	208 000	214 000
Deb. fastighetsskatt	81 220	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-373 546	0
EI	8 720	0
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	118	0
Pantsättningsavgift	4 200	10 868
Överlåtelseavgift	6 880	0
Öres- och kronutjämning	1	-8
Summa	2 036 081	2 028 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 037	9 616
Återbäring försäkringsbolag	0	15 870
Summa	2 037	25 486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 146	135 028
Fastighetsskötsel utöver avtal	135 235	50 499
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 293	522 261
Städning enligt avtal	88 738	72 563
Städning utöver avtal	18 438	2 000
Hissbesiktning	6 562	2 785
Bevakning	6 344	0
Gårdkostnader	20 873	579
Gemensamma utrymmen	9 594	0
Sophantering	5 532	8 896
Snöröjning/sandning	22 375	30 626
Serviceavtal	13 924	58 388
Mattvätt/Hyrmattor	0	-29 250
Förbrukningsmaterial	12 479	27 233
Summa	401 533	881 607

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	12 375	0
Hyreslägenheter	0	12 969
Bostadsrättslägenheter	0	22 500
Hyreslokaler	0	2 221
Trapphus/port/entr	1 523	3 069
Källarutrymmen	20 895	0
Sophantering/återvinning	1 663	2 850
Dörrar och lås/porttele	7 043	1 055
VVS	529 026	24 874
Ventilation	4 813	22 438
Elinstallationer	15 238	7 155
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 050	1 815
Hissar	12 501	33 369
Balkonger/altaner	6 171	7 626
Mark/gård/utemiljö	22 644	0
Garage/parkering	43 679	5 344
Vattenskada	41 713	45 413
Summa	723 334	192 697

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	1 500	450 840
Sophantering/återvinning	2 631	0
VVS	560 125	0
Värmeanläggning	57 500	0
Elinstallationer	52 468	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 759	0
Tak	525 472	0
Mark/gård/utemiljö	0	136 206
Summa	1 205 455	587 046

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	121 134	102 820
Uppvärmning	491 498	504 666
Vatten	96 942	65 971
Sophämtning/renhållning	158 733	144 693
Summa	868 307	818 150

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	69 199	62 280
Kabel-TV	18 105	21 861
Bredband	52 890	53 155
Fastighetsskatt	138 424	135 904
Summa	278 618	273 200

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	3 637
Juridiska åtgärder	4 305	114 150
Inkassokostnader	1 453	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	420
Revisionsarvoden extern revisor	20 250	19 688
Styrelseomkostnader	0	15 245
Föreningskostnader	35 374	1 619
Förvaltningsarvode enl avtal	69 608	75 272
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 709
Administration	37 693	23 793
Konsultkostnader	403 189	319 956
Föreningsavgifter	5 730	0
Summa	586 926	582 490

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	64 168	49 300
Arbetsgivaravgifter	16 393	15 489
Summa	80 561	64 789

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	234 550	95 295
Dröjsmålsränta	38	0
Övriga räntekostnader	182	0
Summa	234 770	95 295

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 388 274	23 388 274
Årets inköp	6 059 561	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 447 835	23 388 274
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 882 160	-3 695 220
Årets avskrivning	-212 041	-186 941
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 094 201	-3 882 160
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 353 634	19 506 114
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 978 164</i>	<i>6 978 164</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 201 000	57 201 000
Taxeringsvärde mark	146 921 000	146 921 000
Summa	204 122 000	204 122 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 818	105 818
Utgående anskaffningsvärde	105 818	105 818
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-105 818	-105 818
Utgående avskrivning	-105 818	-105 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 540	6 292
Skattefordringar	8 210	8 210
Momsavräkning	53	53
Klientmedel	0	562 326
Övriga kortfristiga fordringar	8 999	8 999
Avräkning övrigt	187 500	0
Summa	222 302	585 880

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-01-28	0,82 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2024-01-28	4,53 %	700 000	700 000
SEB	2024-01-28	4,53 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-01-28	0,82 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-06-28	4,60 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2024-07-28	4,56 %	495 000	0
Summa			10 695 000	10 200 000
Varav kortfristig del			6 195 000	5 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 695 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	11 804	5 741
Uppl kostnad arvoden	135 152	135 152
Beräknade uppl. sociala avgifter	42 464	42 464
Förutbet hyror/avgifter	316 773	319 781
Summa	506 193	503 138

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med byggnation av vindsvåning har taket över gårdshuset till stora delar bytts ut. Nya fönster har installerats i befintlig vindsvåning vilka i samband med tidigare fönsterrenovering dömts ut. Värmesystemet i fastigheten har undersökts, felaktigheter har åtgärdats och ett nytt expansionskärl har installerats.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Lindahl
Styrelseledamot

Catharina Wikner
Styrelseledamot

Frederic Thunell
Styrelseledamot

Gunnar Kraft
Ordförande

Päivi Majava Persson
Styrelseledamot

Staffan Bengtsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

R3 Revisionbyrå
Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 16:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.06.2024 14:15

DOCUMENT ID:

HyGIFSK2NC

ENVELOPE ID:

H1ekYrY24A-HyGIFSK2NC

DOCUMENT NAME:

Brf Lindormen nr 2, 716418-1021 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunnar Kraft gunnar.kraft.gk@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 21:33 04.06.2024 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/10/02) IP: 94.137.102.134
2. Per Staffan Bengtsson staffan@cardionord.se	Signed Authenticated	05.06.2024 16:29 05.06.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/03) IP: 83.190.103.231
3. PÄIVI MAJAVA PERSSON paivi_majava@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 11:37 10.06.2024 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/23) IP: 78.72.116.88
4. CARL LINDAHL carl.h.lindahl@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:25 10.06.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/10) IP: 94.191.136.133
5. Frederic Thunell frederic.l.thunell@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 12:47 11.06.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/28) IP: 94.234.114.94
6. Catharina Margareta Wikner cw@advokatwikner.se	Signed Authenticated	11.06.2024 16:44 04.06.2024 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/05) IP: 94.137.102.134
7. FREDRIK LUNDBERG fredrik.lundberg@r3.se	Signed Authenticated	11.06.2024 16:52 11.06.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/04) IP: 91.240.252.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindormen nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Lundberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 16:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.06.2024 14:15

DOCUMENT ID:

B1geFrthVR

ENVELOPE ID:

S1kYBFnE0-B1geFrthVR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK LUNDBERG	 Signed	11.06.2024 16:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/04)
fredrik.lundberg@r3.se	Authenticated	11.06.2024 16:52	Low	IP: 91.240.252.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed