

# Årsredovisning

för

## Brf Lindbacksparken Ett

769622-7508

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Lindbacksparken Ett får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Bostadsrättsföreningen Lindbacksparken Ett har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelseavtalet avser även mark. Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30. Och stadgarna registrerades 2020-05-14

#### **Fastighetsfakta**

Föreningen äger fastigheten Vaksala-Lunda 27:3 i Uppsala genom förvärv 2014-06-19 av samtliga aktier i Lindbacksparken Ett AB, 556971-7803. Fastighetens markareal uppgår till 5 463 kvm och den totala lägenhetsytan uppgår till 2 306 kvm. Fastighetens byggnader består av nio parhus i trä, det vill säga sammanlagt 18 lägenheter. Varje parhus består av två lägenheter med entréplan och ett inrett våningsplan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

### Styrelse

#### *Ordinarie ledamöter*

Mattias Thunström

Sofia Söderin

Jonathan Westberg

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma 240617.

### Revisor

Robert Åberg, ordinarie revisor

Revisorn valdes vid ordinarie föreningsstämma

### Valberedning

Amanda Thunström

Madelene Holm

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser planerade.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början: 35

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid årets slut: 35

1 st lägenheter har överlåtits under året.

### **FÖRLAGSINSATSER**

Under året har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 226	1 080	1 069	1 060
Resultat efter finansiella poster	-297	218	165	54
Soliditet (%)	65,0	65,0	64,6	64,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	530	465	459	457
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 796	10 905	11 078	11 252
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 796	10 905	11 078	11 252
Sparande per kvm (kr/kvm)	37	262	237	194
Räntekänslighet (%)	20,4	23,5	24,1	24,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	46	38	37	44
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	99,3	99,1	99,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Uppllysning vid förlust**

En stor anledning till årets förlust är de kraftigt höjda räntekostnaderna. Föreningen höjde avgifterna med 15% from 1 maj 2024 och kommer att höja med ytterligare 15% from 1 maj 2025.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 980 000	84 096	40 979	217 940	47 323 015
Avsättning till underhållsfond		42 048	-42 048		0
Disposition av föregående års resultat:			217 940	-217 940	0
Årets resultat				-296 709	-296 709
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 980 000</b>	<b>126 144</b>	<b>216 871</b>	<b>-296 709</b>	<b>47 026 306</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	216 870
årets förlust	-296 709
	<b>-79 839</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 048
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-121 887
	<b>-79 839</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 225 552	1 079 576
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 225 552</b>	<b>1 079 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-380 125	-351 366
Övriga externa kostnader		-12 573	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 755	-381 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-774 453</b>	<b>-733 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>451 099</b>	<b>346 455</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 808	-129 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-747 808</b>	<b>-128 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-296 709</b>	<b>217 940</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-296 709</b>	<b>217 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-296 709</b>	<b>217 940</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	71 112 305	71 494 060
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 112 305</b>	<b>71 494 060</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 112 305</b>	<b>71 494 060</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		207 101	185 328
Övriga fordringar		10 000	10 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	48 282	40 802
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>265 383</b>	<b>236 130</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		929 236	1 082 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>929 236</b>	<b>1 082 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 194 619</b>	<b>1 318 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 306 924</b>	<b>72 812 464</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 980 000	46 980 000
Fond för yttre underhåll		126 144	84 096
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 106 144</b>	<b>47 064 096</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		216 870	40 979
Årets resultat		-296 709	217 940
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-79 839</b>	<b>258 919</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 026 305</b>	<b>47 323 015</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	24 896 084	25 146 084
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 896 084</b>	<b>25 146 084</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34 757	43 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	349 778	300 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>384 535</b>	<b>343 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 306 924</b>	<b>72 812 464</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-296 709	217 940
Justeringar för avskrivningar	381 755	381 755
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>85 046</b>	<b>599 695</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-21 773	-7 141
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 480	-6 310
Förändring av leverantörsskulder	-8 528	12 466
Förändring av kortfristiga skulder	49 697	13 163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>96 962</b>	<b>611 873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån/amorteringar	-250 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-153 038</b>	<b>211 873</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 082 274	870 401
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>929 236</b>	<b>1 082 274</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,7%

Mark skrivs inte av

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 223 117	1 072 213
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 459	7 341
Övriga avgifter och intäkter	-24	21
	<b>1 225 552</b>	<b>1 079 575</b>

I föreningens årsavgifter ingår kallvatten och sophantering.

**Not 3 Drift- och fastighetskostnader**

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	0	4 235
Löpande reparationer	5 616	2 500
Periodiskt underhåll	0	4 024
El	7 544	7 046
Vatten	98 343	79 465
Sophämtning	27 899	28 672
Försäkringspremier	67 004	58 357
Samfällighetsavgift	60 736	60 736
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Kameral förvaltning (avtal)	34 352	33 400
Självrisker	15 000	0
Övriga förvaltningskostnader	37 503	38 915
Övriga kostnader	18 128	26 016
	<b>380 125</b>	<b>351 366</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - Byggnaden	38 175 498	38 175 498
Mark	36 754 357	36 754 357
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 929 855</b>	<b>74 929 855</b>
Ingående avskrivningar	-3 435 795	-3 054 040
Årets avskrivningar	-381 755	-381 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 817 550</b>	<b>-3 435 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 112 305</b>	<b>71 494 060</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 674 000	28 674 000
Taxeringsvärden mark	13 374 000	13 374 000
	<b>42 048 000</b>	<b>42 048 000</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	34 789	32 214
Kameral förvaltning	9 003	8 588
Borätterna	4 490	0
	<b>48 282</b>	<b>40 802</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare - SBAB	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
31912296	3,61	2026-03-16	13 145 000	13 345 000
31912334	3,61	2026-03-16	11 751 084	11 801 084
			<b>24 896 084</b>	<b>25 146 084</b>

Under året har amortering skett med 250 000 kronor. Under nästs 5 år beräknas förenings skuld amorteras med 1 250 000 kronor.

#### Not 7 Eventualförpliktelser


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	<b>37 500 000</b>	<b>37 500 000</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	319 678	277 981
Bokslut och ÅR	14 100	14 100
Revision 2023+2024	16 000	8 000
	<b>349 778</b>	<b>300 081</b>

Underskrifter

2025-06-12



Mattias Thunström  
Ledamot



Sofia Söderin  
Ledamot



Jonathan Westberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Robert Åberg  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindbacksparken Ett, org.nr 769622-7508.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lindbacksparken Ett för år 2024-01-01 - 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12/6 2025



Robert Åberg  
Revisor