

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Länken 1

726000-2733

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Länken 1 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

Bostadsrättsföreningen Länken 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1927-01-22.
Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Länken som uppfördes 1927. Fastigheten består av 12 lägenheter och en markdel för uthyrning. Föreningen innehar marken till äganderätt.

Adresser: Sturegatan 9A-B

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
6	1	43
6	2	61
12		

Total bostadsyta är 621 m²

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till 2051. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.

Överlåtelse

12 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2024

Gilbert Khalil	Ordförande
Pontus Wik	Ledamot
Casper Eriksson	Ledamot
Christoffer Edefiell	Ledamot
Senate Tekle	Suppleant

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten och en extra stämma.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Åsa Lundh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjord en Radonmätning.
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% från 250101.
Föreningen har ersatt plåt på gården med marksten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	410	397	383	383
Resultat efter finansiella poster	-26	-36	-86	-12
Soliditet (%)	-6,09	-4,00	-1,27	4,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	554	543	528	528
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,06	77,45	84,75	85,28
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 827	1 849	1 872	1 894
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 162	2 189	2 215	2 242
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,76	1,59	1,34
Räntekänslighet (%)	3,90	4,03	4,20	4,25
Sparande per kvm (kr/kvm)	104	76	95	150
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	219	216	201
Driftskostnad (kr/m2)	320	339	315	286

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och det negativa kassaflödet beror på fordringar som föreningen har. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 500	509 375	-547 457	-36 292	-54 874
Disposition av föregående års resultat:		39 375	-75 667	36 292	0
Årets resultat				-25 635	-25 635
Belopp vid årets utgång	19 500	548 750	-623 124	-25 635	-80 509

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 75% prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-623 124
årets förlust	-25 635
	-648 759
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 975
i ny räkning överföres	-691 734
	-648 759

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	410 210	397 452
Övriga intäkter		9 194	38 225
Summa rörelseintäkter		419 404	435 677
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-264 435	-297 137
Administrationskostnader	4	-55 344	-57 775
Löner och ersättningar	5	-36 425	-23 655
Avskrivningar av byggnader		-55 125	-55 125
Summa rörelsekostnader		-411 329	-433 692
Rörelseresultat		8 075	1 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 136	15 300
Räntekostnader		-43 846	-53 577
Summa finansiella poster		-33 710	-38 277
Resultat efter finansiella poster		-25 635	-36 292
Årets resultat		-25 635	-36 292

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	771 612	826 737
Summa materiella anläggningstillgångar		771 612	826 737
Summa anläggningstillgångar		771 612	826 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 213	11 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 478	0
Summa kortfristiga fordringar		34 691	11 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		516 270	532 837
Summa kassa och bank		516 270	532 837
Summa omsättningstillgångar		550 961	543 892
SUMMA TILLGÅNGAR		1 322 573	1 370 629

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 500	19 500
Fond för yttre underhåll		548 750	509 375
Summa bundet eget kapital		568 250	528 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-623 124	-547 457
Årets resultat		-25 635	-36 292
Summa fritt eget kapital		-648 759	-583 749
Summa eget kapital		-80 509	-54 874
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 326 301	1 342 721
Summa långfristiga skulder		1 326 301	1 342 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 420	16 420
Leverantörsskulder		21 037	17 912
Skatteskulder		-7 176	-7 627
Övriga skulder		0	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 500	53 077
Summa kortfristiga skulder		76 781	82 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 322 573	1 370 629

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-25 635	-36 292
Justeringar för avskrivningar	55 125	55 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	29 490	18 833
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-23 636	-3 377
Förändring av leverantörsskulder	3 125	-32 697
Förändring av kortfristiga skulder	-9 126	-5 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-147	-22 742
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-16 420	-16 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 420	-16 420
Årets kassaflöde	-16 567	-39 162
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	532 837	571 999
Likvida medel vid årets slut	516 270	532 837

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Fond för yttre underhåll

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	344 160	337 452
Hyresintäkter lokaler	58 350	51 600
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	7 700	8 400
	410 210	397 452

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader		
El	19 446	20 919
Värme	104 810	96 850
Vatten	29 017	42 854
Renhållning	15 366	16 786
Försäkring	13 332	16 323
OVK	0	12 000
Internet	3 300	3 075
Övriga fastighetskostnader	13 243	1 533
Summa driftkostnader	198 514	210 340
Reparationer och underhåll	46 851	68 178
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	19 070	18 619
Summa fastighetskostnader	264 435	297 137

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	41 843	30 240
Övriga förvaltningskostnader	13 501	27 535
	55 344	57 775

Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	27 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	9 425	5 655
	36 425	23 655

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 750 000	1 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 750 000	1 750 000
Ingående avskrivningar	-923 263	-868 138
Årets avskrivningar	-55 125	-55 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-978 388	-923 263
Utgående redovisat värde	771 612	826 737
Taxeringsvärden byggnader	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	3 614 000	3 614 000
	9 814 000	9 814 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 297625	3,68	2027-09-01	670 972	678 468
Stadshypotek 297626	3,74	2027-09-01	671 749	680 673
			1 342 721	1 359 141
Kortfristig del av långfristig skuld			16 420	16 420

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Länken 1		1 603 000
		1 603 000

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive leamots elektroniska underskrift

Gilbert Khalil
Ordförande

Pontus Wik

Casper Eriksson

Christoffer Edefiell

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

Åsa Lundh
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 10:24

SENT BY OWNER:
Julia Nyberg • 24.04.2025 11:37

DOCUMENT ID:
Hk-6PLtwJxx

ENVELOPE ID:
Bye6PUYDygg-Hk-6PLtwJxx

DOCUMENT NAME:
042 Brf Länken 1 2024.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GILBERT KHALIL gilbertkhalil@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:32 24.04.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/21) IP: 83.185.88.60
2. CASPER ERIKSSON casper_barca@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 09:21 24.04.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/14) IP: 81.236.111.194
3. CHRISTOFFER EDEFIELL christoffer.edefiell@elitfonsterpapla ts.se	Signed Authenticated	25.04.2025 10:45 25.04.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/03) IP: 194.17.7.33
4. PONTUS WIK pontus.wik@hotmail.se	Signed Authenticated	28.04.2025 19:32 28.04.2025 19:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/03/16) IP: 31.208.76.250
5. ÅSA LUND asalundhen@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:24 30.04.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/02) IP: 83.187.162.55

* 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

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Länken 1

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2024.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker:

Att resultaträkning och balansräkning fastställts

Att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Lund



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 13:10

SENT BY OWNER:
Julia Nyberg • 24.04.2025 11:38

DOCUMENT ID:
rJW4FLtv1el

ENVELOPE ID:
BJ7YUtw1ex-rJW4FLtv1el

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA LUND asalundhen@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:10 24.04.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/02) IP: 83.187.177.132

* 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