



Välkommen till årsredovisningen för Brf Länken 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-08 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
LÄNKEN 3	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 2 211 kvm. Byggnadernas totalyta är 2211 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Wickenberg	Ordförande
Mustafe Yassin	Styrelseledamot
Robin Schlyter	Styrelseledamot
Christine Svedjemo	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-23. Ändring av styrelsemedlemmar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av värmeväxlare för effektivare och stabilare värme av huset
- 2020-2022 ● Värmesystemet - Byte av termostater på samtliga element och byte av vreden till värmesystemet i källaren.

Planerade underhåll

- 2025 ● Full revidering av underhållsplanen tillsammans med SBC

Avtal med leverantörer

Värme, El	EON
Vatten och avfallshantering	VASyd
Underhåll av Tvättstuga och Maskiner	EPService
Sanering	klottrets fiende nr 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har BRf Länken 3 haft en stabil ekonomisk utveckling utan några större förändringar i den ekonomiska situationen. Under den senare delen av året genomförde styrelsen en grundlig genomgång av föreningens ekonomi för att skapa en tydligare bild av det ekonomiska läget.

Genom detta arbete kunde vi identifiera och säkerställa att föreningens ekonomi är stabil och står på en trygg grund inför kommande verksamhetsår. Styrelsen bedömer att föreningen har goda möjligheter att upprätthålla en balanserad och hållbar ekonomi framöver.

Förändringar i avtal

Under senare delen av 2024 gjorde styrelsen en genomgång av föreningens befintliga avtal och beslutade att ge SBC ett utökat ansvar. Bland annat har förhandlingen av hyreshöjningar med Hyresgästföreningen överlåtits till SBC.

Vidare har föreningen ingått ett avtal med SBC för att omförhandla de avtal som föreningen för närvarande har aktiva, i syfte att säkerställa kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2024 genomfördes en större förändring i föreningens styrelse, vilket medförde en omstartsperiod för den nya styrelsen. I samband med detta inledde vi ett nära samarbete med SBC för att gå igenom föreningens situation och beslut som fattats av den tidigare styrelsen.

Styrelsen protokollförde ändringar av tidigare beslut och gjorde en grundlig genomgång av den ekonomiska situation som överlämnats. Dessa åtgärder resulterade i fördjupade samtal med SBC, vilket gav oss en tydlig överblick över föreningens ekonomiska ställning. Tillsammans kunde vi vidta nödvändiga justeringar för att återställa balansen i föreningens ekonomi.

Styrelseförändringen beslutades vid en extrastämma i oktober 2024. Den nuvarande styrelsen bedömer att föreningen i dagsläget har goda förutsättningar för att fatta välgrundade beslut och ser fram emot ett stabilt och välbalanserat 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 443 842	1 429 879	1 429 879	1 420 877
Resultat efter fin. poster	-470 579	-95 956	9 958	-172 725
Soliditet (%)	17	18	191	18
Yttre fond	2 193 394	2 155 794	2 118 194	2 247 563
Taxeringsvärde	37 600 000	37 600 000	37 600 000	26 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	575	575	617	601
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,6	74,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 106	12 171	13 088	13 158
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 113	10 167	10 217	10 271
Sparande per kvm totalyta, kr	-92	71	120	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	54	36	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	159	139	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	45	39	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	294	259	214	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,48	-	-
Räntekänslighet (%)	21,05	21,16	-	-

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 belänad 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

Under räkenskapsåret 2024 redovisar BRF Länken 3 ett underskott på 471 000 kronor. Detta förslut beror främst på ökade driftskostnader, höjda räntor, oförutsedda underhållsåtgärder bland annat fjärrvärmeväxlare.

Föreningen har vidtagit åtgärder för att hantera det ekonomiska resultatet, bland annat genom justering av avgifter med en ökning av 5%, samt hyror för våra hyreslägenheter med 5,5 %. Vi är även i processen att sälja en av våra hyreslägenheter. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och arbetar aktivt för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen.

För mer information hänvisas till resultaträkningen samt styrelsens förvaltningsberättelse.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	24 143 287	-	-	24 143 287
Upplåtelseavgifter	2 559 900	-	-	2 559 900
Fond, yttre underhåll	2 155 794	-	37 600	2 193 394
Uppskrivningsfond	9 190 131	-	-141 402	9 048 730
Kapitaltillskott	1 260 689	-	-	1 260 689
Balanserat resultat	-34 083 406	-95 956	103 802	-34 075 560
Årets resultat	-95 956	95 956	-470 579	-470 579
Eget kapital	5 130 440	0	-470 579	4 659 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 037 960
Årets resultat	-470 579
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 600
Totalt	-34 546 139
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-34 546 139

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 443 842	1 432 862
Övriga rörelseintäkter	3	435	-14 189
Summa rörelseintäkter		1 444 277	1 418 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 097 279	-881 068
Övriga externa kostnader	8	-101 794	-64 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 108	-252 108
Summa rörelsekostnader		-1 451 181	-1 198 038
RÖRELSERESULTAT		-6 904	220 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 622	18 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-484 297	-334 767
Summa finansiella poster		-463 675	-316 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 579	-95 956
ÅRETS RESULTAT		-470 579	-95 956

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	24 328 753	24 580 861
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 328 753	24 580 861
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 328 753	24 580 861
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 741	3 187
Övriga fordringar	12	3 131 784	3 509 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 789	0
Summa kortfristiga fordringar		3 182 314	3 512 921
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 182 314	3 512 921
SUMMA TILLGÅNGAR		27 511 066	28 093 782

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 963 876	27 963 876
Uppskrivningsfond		9 048 730	9 190 131
Fond för yttre underhåll		2 193 394	2 155 794
Summa bundet eget kapital		39 206 000	39 309 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 075 560	-34 083 406
Årets resultat		-470 579	-95 956
Summa fritt eget kapital		-34 546 140	-34 179 362
SUMMA EGET KAPITAL		4 659 860	5 130 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 100 000	15 220 000
Summa långfristiga skulder		15 100 000	15 220 000
Kortfristiga skulder			
	14, 16		
Skulder till kreditinstitut		7 260 000	7 260 000
Leverantörsskulder		58 870	72 775
Skatteskulder		77 256	74 592
Övriga kortfristiga skulder		96 767	102 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	258 313	233 218
Summa kortfristiga skulder		7 751 206	7 743 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 511 066	28 093 782

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 904	220 635
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	252 108	252 108
	245 204	472 743
Erhållen ränta	20 622	18 176
Erlagd ränta	-522 652	-264 014
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-256 826	226 905
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 754	3 819
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 219	19 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-288 361	249 853
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-408 361	139 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 485 551	3 345 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 077 190	3 485 551

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Länken 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Om- och tillbyggnad	1 %
Byggnad	1 - 2 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 057 524	1 057 524
Hysesintäkter bostäder	333 540	311 661
Hysesintäkter förråd	7 150	4 400
Intäkter kabel-TV	19 872	19 872
Bredband	38 880	38 880
Hyses-/avgiftsbortfall	-27 750	0
Påminnelseavgift	60	0
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	6 876	525
Överlåtelseavgift	7 045	0
Administrativ avgift	588	0
Summa	1 443 842	1 432 862

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	435	-17 200
Återbäring försäkringsbolag	0	3 011
Summa	435	-14 189

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 141	0
Städning enligt avtal	19 657	18 401
Besiktningar	2 981	0
Gårdkostnader	261	0
Gemensamma utrymmen	4 636	0
Serviceavtal	17 192	17 542
Förbrukningsmaterial	0	409
Summa	60 868	36 352

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	31 302	73 975
Dörrar och lås/porttele	7 532	0
VVS	19 746	21 125
Värmeanläggning/undercentral	190 625	0
Elinstallationer	2 881	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	13 500
Hissar	6 456	17 879
Summa	258 542	126 479

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	108 290	120 014
Uppvärmning	411 146	352 366
Vatten	130 170	99 348
Sophämtning/renhållning	23 997	20 897
Summa	673 603	592 625

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	2 027	23 027
Bredband	63 120	64 449
Fastighetsskatt	39 120	38 136
Summa	104 267	125 612

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	7 375	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	13 750
Styrelseomkostnader	2 886	0
Föreningskostnader	488	835
Förvaltningsarvode enl avtal	43 314	41 552
Överlåtelsekostnad	10 029	1 838
Pantsättningskostnad	10 321	788
Administration	3 631	843
Konsultkostnader	6 875	476
Bostadsrätterna Sverige	0	4 780
Summa	101 794	64 862

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	482 045	333 393
Dröjsmålsränta	161	64
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 091	1 310
Summa	484 297	334 767

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 890 258	16 890 258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 890 258	16 890 258
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 358 129	-1 176 724
Årets avskrivning	-181 405	-181 405
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 539 532	-1 358 129
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	8 483 124	9 119 434
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-636 310	-565 606
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-141 407	-70 701
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	8 907 323	8 483 124
Utgående restvärde enligt plan	24 328 753	24 580 860
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 940 000</i>	<i>5 940 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
Summa	37 600 000	37 600 000
Årets inköp	0	0

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 065	177 065
Utgående anskaffningsvärde	177 065	177 065
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-177 065	-177 065
Utgående avskrivning	-177 065	-177 065
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 618	207
Övriga kortfristiga fordringar	23 976	23 976
Transaktionskonto	2 006 890	2 417 377
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 131 784	3 509 734

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 780	0
Förutbet försäkr premier	22 295	0
Förutbet bredband	16 714	0
Summa	43 789	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2030-10-25	1,12 %	7 610 000	7 650 000
Swedbank	2030-10-25	1,12 %	7 610 000	7 650 000
Swedbank	2024-10-28	3,40 %	7 140 000	7 180 000
Summa			22 360 000	22 480 000
Varav kortfristig del			7 260 000	7 260 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 760 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 393	0
Uppl kostnad Värme	44 652	0
Uppl kostn räntor	73 645	112 000
Uppl kostn vatten	10 244	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 861	0
Förutbet hyror/avgifter	121 518	121 218
Summa	258 313	233 218

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 280 000	23 280 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Mattias Wickenberg
Ordförande

Mustafe Yassin
Styrelseledamot

Robin Schlyter
Styrelseledamot

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

Borevision
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.03.2025 09:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.02.2025 09:05

DOCUMENT ID:

Hy74rCJkoke

ENVELOPE ID:

rJZVrCyyjye-Hy74rCJkoke

DOCUMENT NAME:

Brf Länken 3, 769626-1853 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS WICKENBERG mattias.wickenberg@me.com	Signed Authenticated	28.02.2025 18:00 28.02.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.35
2. BJÖRN ROBIN SCHLYTER robin.schlyter@gmail.com	Signed Authenticated	01.03.2025 22:42 01.03.2025 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.223
3. Mustafe Yassin mustafe.yassin@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 18:15 03.03.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.62
4. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	08.03.2025 09:14 08.03.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

* 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

Till föreningsstämman i Brf Länken 3, org.nr. 769626-1853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Länken 3 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Länken 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.03.2025 09:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.02.2025 09:05

DOCUMENT ID:

SJSr01kike

ENVELOPE ID:

H1zVB0kkiyl-SJSr01kike

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Länken 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	08.03.2025 09:13	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	07.03.2025 21:20	Low	IP: 81.170.170.75

* 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