

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

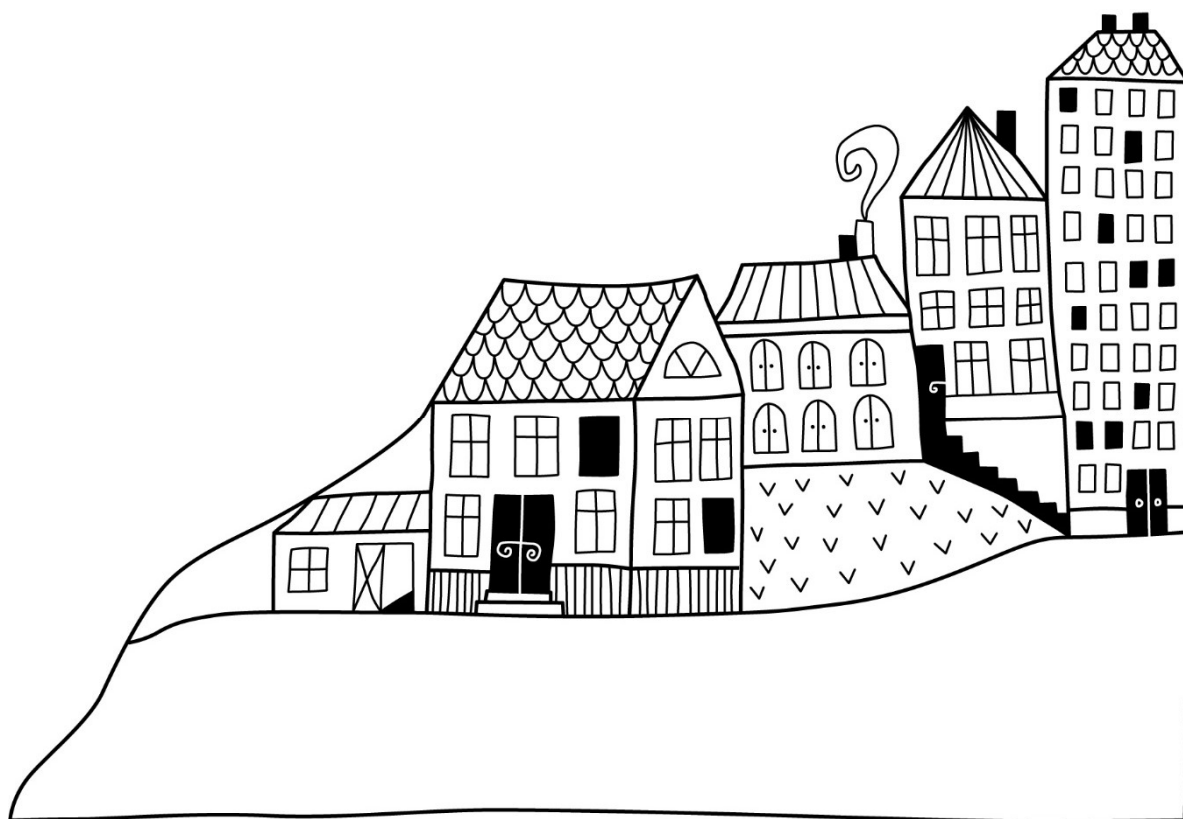
Bostadsrättsföreningen Länken
Org nr: 769613-6428





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Länken får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19 % till 23 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 223 % till 161 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -85 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Räkenskapsåret 2023 innebar en förlust för Brf Länken. För att stärka föreningens kommande ekonomiska åtaganden höjde man avgifterna med 20% 2024-01-01.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Länken 5 i Malmö kommun. Med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Kristianstadsgatan 20 och 20 B, 214 23 Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller från och med 2024-01-01 med en årlig avgäld på 115 680 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	9
Total tomtarea	646 m ²
Total bostadsarea	964 m ²
Årets taxeringsvärde	16 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i sept 2023 och visar på ett underhållsbehov på 3 139 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 327 tkr (339 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 327 tkr (339kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	2012/2013
Takrenovering	2012/2013
Markytor	2014/2015

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	76 tkr

Planerat underhåll

	År
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar	2024
Gemensamma utrymmen	2024
Hissar med eller utan hisskorg	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Bergström	Ordförande	2023
Emelie Tegbäck	Ledamot	2023
Peter Floderus	Ledamot	2023
Linus Alexandersson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Petersson	Suppleant	2023
Susanne Strömberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst&Young AB	Auktoriserad revisor	2023



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 981 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.).

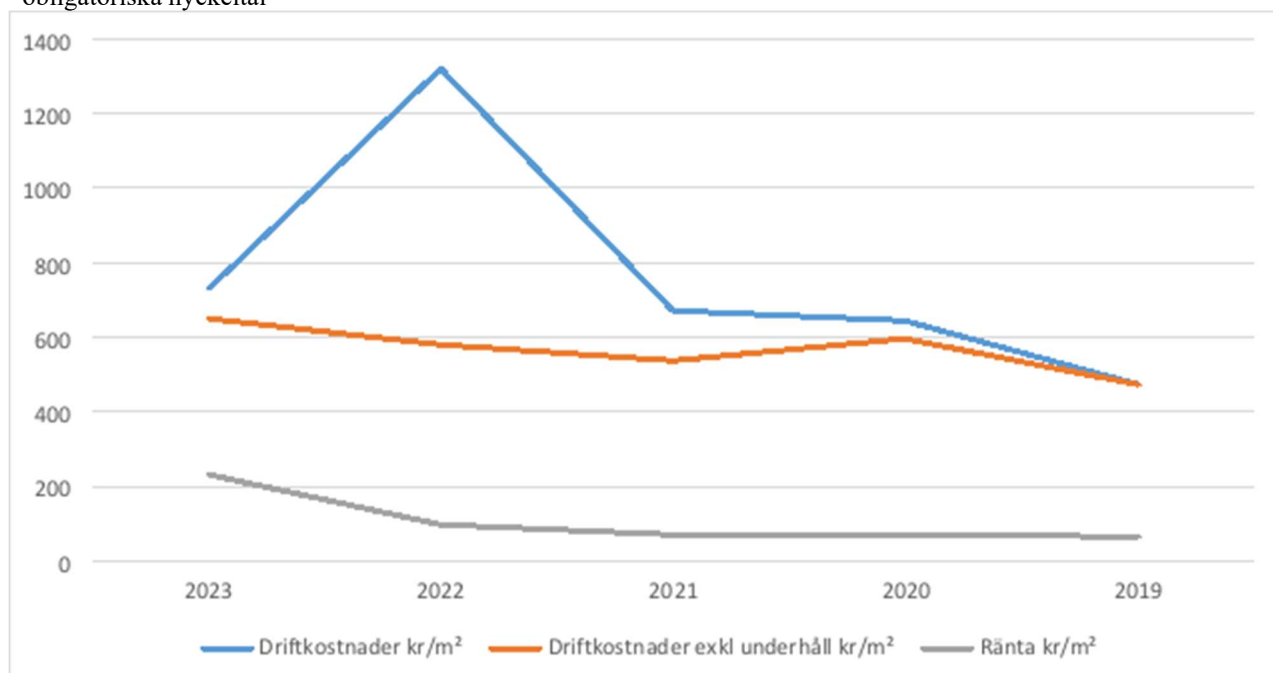


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	945	820	814	787	779
Rörelsens intäkter	962	822	819	877	786
Resultat efter finansiella poster*	-266	-838	-185	-94	-20
Årets resultat	-266	-838	-185	-94	-20
Resultat exkl avskrivningar	-85	-657	-4	86	160
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-412	-945	-252	-126	-110
Balansomslutning	13 113	13 269	13 607	13 764	13 892
Årets kassaflöde	-3	-172	77	-6	152
Soliditet %*	61	63	67	68	68
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	23	19	16	30	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	161	223	338	432	372
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	100	99	90	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	981	851	844	817	808
Driftkostnader kr/kvm	726	1 319	668	641	472
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	648	575	533	596	472
Energikostnad kr/kvm*	273	238	216	113	200
Underhållsfond kr/kvm	1 321	1 060	1 505	1 383	1 207
Reservering till underhållsfond kr/kvm	339	299	257	221	280
Sparande kr/kvm*	-9	62	130	135	166
Ränta kr/kvm	232	95	69	68	63
Skuldsättning kr/kvm*	4 890	4 927	4 432	4 456	4 480
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 890	4 927	4 432	4 456	4 480
Räntekänslighet %*	5,0	5,8	5,2	5,5	5,5

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 421 839	1 067 543	1 022 214	-2 360 501	-837 774
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-837 774	837 774
Reservering underhållsfond			327 000	-327 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-75 875	75 875	
Årets resultat					-265 569
Vid årets slut	9 421 839	1 067 543	1 273 339	-3 449 400	-265 569

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 198 274
Årets resultat	-265 569
Årets fondreservering enligt stadgarna	-327 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 875
Summa	-3 714 968

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 714 968**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	945 420	820 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 276	1 610
Summa rörelseintäkter		961 696	821 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-700 282	-1 271 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 026	-118 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-180 572	-180 572
Summa rörelsekostnader		-1 003 880	-1 570 547
Rörelseresultat		-42 184	-748 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	474	3 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-223 858	-92 371
Summa finansiella poster		-223 385	-88 880
Resultat efter finansiella poster		-265 569	-837 774
Årets resultat		-265 569	-837 774



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 549 204	12 729 776
Summa materiella anläggningstillgångar		12 549 204	12 729 776
Summa anläggningstillgångar		12 549 204	12 729 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	420
Övriga fordringar	Not 10	4 252	4 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	120 978	93 189
Summa kortfristiga fordringar		125 230	97 958
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	438 330	440 895
Summa kassa och bank		438 330	440 895
Summa omsättningstillgångar		563 560	538 853
Summa tillgångar		13 112 763	13 268 629



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	10 489 382	10 489 382	
Fond för yttre underhåll	1 273 339	1 022 214	
Summa bundet eget kapital	11 762 721	11 511 596	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 449 399	-2 360 501	
Årets resultat	-265 569	-837 774	
Summa fritt eget kapital	-3 714 968	-3 198 274	
Summa eget kapital	8 047 753	8 313 322	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 580 490	2 127 500
Summa långfristiga skulder		2 580 490	2 127 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	2 133 500	2 621 990
Leverantörsskulder		179 846	53 392
Skatteskulder	Not 14	1 786	2 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 388	150 379
Summa kortfristiga skulder		2 484 521	2 827 808
Summa eget kapital och skulder		13 112 763	13 268 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-265 569	-837 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	180 572	180 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-84 997	-657 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 271	-14 229
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	145 203	22 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 935	-648 597
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-35 500	477 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 500	477 000
Årets kassaflöde	-2 565	-171 597
Likvidamedel vid årets början	440 894	612 491
Likvidamedel vid årets slut	438 330	440 894
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar, EB-metoden	Linjär	15
Standardförbättringar, Tak & Fönster	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	945 420	820 044
<i>*i årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.p</i>		
Summa nettoomsättning	945 420	820 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 363	952
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Erhållna statliga bidrag	13 673	0
Övriga rörelseintäkter	240	660
Summa övriga rörelseintäkter	16 276	1 610

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-75 875	-716 964
Reparationer	-59 422	-45 711
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 657	-19 747
Tomträttsavgäld	-62 660	-62 660
Försäkringspremier	-14 852	-13 281
Kabel- och digital-TV	-8 736	-7 893
Serviceavtal	-38 781	-37 039
Obligatoriska besiktningar	-12 554	-20 997
Bevakningskostnader	-3 862	-1 765
Snö- och halkbekämpning	-42 694	-27 625
Förbrukningsinventarier	-7 500	-4 355
Vatten	-46 710	-31 439
Fastighetsel	-61 220	-74 291
Uppvärmning	-155 222	-123 912
Sophantering och återvinning	-35 229	-39 886
Förvaltningsarvode drift	-54 307	-44 156
Summa driftskostnader	-700 282	-1 271 721



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 970	-95 489
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-8 753
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 460
Kreditupplysningar	0	-2 033
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-952
Telefon och porto	-4 333	-4 218
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-360	0
Bankkostnader	-3 250	-3 350
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-123 026	-118 254

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 287	-102 287
Avskrivningar tillkommande utgifter	-78 285	-78 285
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-180 572	-180 572

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	396	3 251
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	236
Övriga ränteintäkter	78	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	474	3 491

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-223 858	-91 926
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-445
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-223 858	-92 371

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 822 708	11 822 708
Tillkommande utgifter	2 888 490	2 888 490
	14 711 198	14 711 198
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 711 198	14 711 198
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 188 848	-1 086 561
Tillkommande utgifter	-792 572	-714 287
	-1 981 420	-1 800 848
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-102 287	-102 287
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-78 285	-78 285
	-180 572	-180 572
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 161 992	-1 981 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 549 206	12 729 778
Varav		
Byggnader	10 531 572	10 633 859
Tillkommande utgifter	2 017 634	2 095 919
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
	16 400 000	16 400 000
Totalt taxeringsvärde	16 400 000	16 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 252	4 349
Summa övriga fordringar	4 252	4 349

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 784	14 852
Förutbetalda driftkostnader	0	1 871
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 823	35 137
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 318	2 161
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 213	7 838
Förutbetald tomträttsavgäld	57 840	31 330
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 978	93 189

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1	1 251
Transaktionskonto	436 329	437 644
Summa kassa och bank	438 330	440 895

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 713 990	4 749 490
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut**	-2 098 990	-2 586 490
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 500	-35 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 580 490	2 127 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,85%	2024-02-12	1 748 990	0	0	1 748 990
STADSHYPOTEK	4,42%	2026-10-30	500 000	0	12 500	487 500
STADSHYPOTEK	6,15%	2024-03-01	350 000	0	0	350 000
STADSHYPOTEK	4,18%	2025-10-30	1 058 000	0	11 500	1 046 500
STADSHYPOTEK	4,51%	2027-10-30	1 092 500	0	11 500	1 081 000
Summa			4 749 490	0	35 500	4 713 990

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån hos Stadshypotek om 1 748 990 kr respektive 350 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 786	2 047
Summa skatteskulder	1 786	2 047

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	34 413	28 429
Upplupna driftskostnader	0	12 219
Upplupna elkostnader	5 359	10 298
Upplupna vattenavgifter	4 077	0
Upplupna värmekostnader	19 991	18 102
Upplupna kostnader för renhållning	4 581	2 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 471	243
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 496	78 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 388	150 379

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 246 970	5 246 970

Not 17 Eventuallförpliktelser

Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Malmö, det datum som framgår av digital signatur

Ulla Bergström

Emelie Tegbäck

Peter Floderus

Linus Alexandersson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital underskrift

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Bostadsrättsföreningen Länken

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Länken i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557518526047

Dokument

Årsredovisning 2023, 208530 slutlig
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-28 10:21:19 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2024-05-28 18:43:17 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Ulla Bergström (UB)
ulla.bergstrom@jetpak.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA MARGARETHA BERGSTRÖM"
Signerade 2024-05-28 10:29:17 CEST (+0200)

Emelie Tegbäck (ET)
emelie.tegback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMELIE TEGBÄCK"
Signerade 2024-05-28 11:20:43 CEST (+0200)

Linus Alexandersson (LA)
linus.alexandersson90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linus Alexander Alexandersson"
Signerade 2024-05-28 10:25:44 CEST (+0200)

Peter Floderus (PF)
peter.floderus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Peter Savonen Floderus"
Signerade 2024-05-28 10:35:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518526047

Tanja Jörgensen (TJ)
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2024-05-28 18:43:17 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Länken, org.nr 769613-6428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Länken för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Länken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518527877

Dokument

Revisionsberättelse Länken

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-28 10:25:34 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)

Färdigställt 2024-05-28 18:43:46 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)

Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2024-05-28 18:43:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

