
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Lien
Org nr: 789200-0634



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lien får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-05.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/bredband.

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 261 % till 430 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 608 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 3 och Sallyhill 1:16 i Sundsvalls kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 52 lägenheter uppförda. Fastigheternas adress är Sallyhillsvägen 13-19 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	16	
4 rum och kök	9	
5 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	43	Samtliga med laddplatser

Total bostadsarea 3 845 m²

Årets taxeringsvärde 23 346 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 346 000 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 173 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 440 tkr.

Underhållsplanen reviderades senast under 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Renovering tvättstugor	2004	
Stambyte	2007	
Byte pumpar i undercentral	2012	
Takbyte och nya entrétak	2014	
Målning trapphus och korridorer	2019	
Byte till säkerhetsdörrar	2019	
Uppgradering undercentral	2020	
Målning och rörisolering undercentral	2021	
Ny torktumlare och torkrumsavfuktare	2023	
Ledbelysningsarmaturer tvättstugor	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av vattenmätarkonsoll	31 516
Ledbelysningsarmaturer i förråd, källare, skyddsrum, fasad etc.	94 580

Planerat underhåll

	År
Genomföra gemensam nätavgift med individuell debitering, IMD	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrica Aquino Sahlén	Ordförande	2025
Irja Lundberg	Sekreterare	2025
Magnus Eckman	Ledamot	2026
Göran Svedberg	Ledamot	2026
Herman Englund	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Åslin	Förtroendevald revisor	2025
Tony Näslund	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025
2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat av två lån i sin helhet om totalt 509 tkr. Föreningen har också tagit beslut om antagande av nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01, då den höjdes med 2%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 715 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 833	2 766	2 615	2 580	2 504
Resultat efter finansiella poster*	299	439	652	566	369
Årets kassaflöde	-194	603	-2 793	-111	377
Soliditet %*	65	60	54	42	40
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	430	261	214	657	595
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	704	667	657	636
Driftkostnader kr/kvm	429	398	301	328	372
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	397	361	301	306	281
Energikostnad kr/kvm*	188	172	165	158	138
Reservering till underhållsfond kr/kvm	114	114	109	103	81
Sparande kr/kvm*	191	215	233	233	251
Skuldsättning kr/kvm*	992	1 153	1 464	2 178	2 239
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	992	1 153	1 464	2 178	2 239
Räntekänslighet %*	1,4	1,6	2,2	3,3	3,5

* 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) delat med 100. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	350 500	5 999 487	840 299	438 968
Disposition enl. årsstämmbeslut			438 968	-438 968
Reservering underhållsfond		440 000	-440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 096	126 096	
Årets resultat				299 191
Vid årets slut	350 500	6 313 391	965 363	299 191

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 279 267
Årets resultat	299 191
Årets fondreservering enligt stadgarna	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 096
Summa	1 264 554

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	1 264 554

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01		2023-01-01	
	2024-12-31		2023-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 833 046	2 765 836	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 611	5 606	
Summa rörelseintäkter		2 839 657	2 771 442	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 651 344	-1 531 641	
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 224	-436 690	
Personalkostnader	Not 6	-86 960	-80 958	
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-309 047	-246 128	
Summa rörelsekostnader		-2 518 575	-2 295 417	
Rörelseresultat		321 082	476 025	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 144	24 704	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 035	-61 762	
Summa finansiella poster		-21 891	-37 057	
Resultat efter finansiella poster		299 191	438 968	
Årets resultat		299 191	438 968	

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 624 391	9 933 438
Summa materiella anläggningstillgångar		9 624 391	9 933 438
Summa anläggningstillgångar		9 624 391	9 933 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 382	5 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 848	124 366
Summa kortfristiga fordringar		195 230	129 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 417 823	2 611 897
Summa kassa och bank		2 417 823	2 611 897
Summa omsättningstillgångar		2 613 053	2 741 295
Summa tillgångar		12 237 444	12 674 734

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		350 500	350 500
Fond för yttre underhåll		6 313 390	5 999 487
Summa bundet eget kapital		6 663 890	6 349 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		965 363	840 299
Årets resultat		299 191	438 968
Summa fritt eget kapital		1 264 554	1 279 267
Summa eget kapital		7 928 444	7 629 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 242 154	3 812 324
Summa långfristiga skulder		1 242 154	3 812 324
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 570 170	619 618
Leverantörsskulder		101 954	173 336
Skatteskulder		5 796	18 061
Övriga skulder		98 425	95 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 501	326 559
Summa kortfristiga skulder		3 066 846	1 233 156
Summa eget kapital och skulder		12 237 444	12 674 734

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	321 082	476 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	309 047	246 128
	630 129	722 153
Erhållen ränta	29 144	24 704
Erlagd ränta	-51 647	-64 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	607 626	682 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-65 831	368 029
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-116 250	79 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425 545	1 130 341
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-629 189
Investeringar i pågående byggnation		1 300 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	671 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-619 618	-1 198 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-619 618	-1 198 696
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-194 073	602 895
Likvida medel vid årets början	2 611 897	2 009 002
Likvida medel vid årets slut	2 417 823	2 611 897
Kassa och Bank BR	2 417 823	2 611 897

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	30-50
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 747 544	2 693 736
Hyror, p-platser	51 700	51 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 551	-7 040
Elavgifter, laddplatser/motorvärmare	12 931	12 497
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	27 426	15 045
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Summa nettoomsättning	2 833 046	2 765 836
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelseintäkter, fakturerade kostnader	6 611	5 606
Summa övriga rörelseintäkter	6 611	5 606
Not 4 Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-126 096	-143 220
Reparationer	-172 593	-109 192
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 038	-70 038
Försäkringspremier	-36 999	-30 833
TV och Bredband	-185 625	-181 823
Serviceavtal	-4 554	-4 044
Snö- och halkbekämpning	-246 172	-213 293
Statuskontroll balkonger	0	-40 000
Förbrukningsinventarier	-14 348	-8 654
Vatten	-241 831	-187 647
Fastighetsel	-121 944	-112 503
Uppvärmning	-360 954	-361 592
Sophantering och återvinning	-62 623	-63 246
Fastighetsskötsel och teknisk konsultation	-7 566	-5 555
Summa driftskostnader	-1 651 344	-1 531 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-426 182	-409 179
Administration	-4 085	-2 460
Andrahandsuthyrning	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 971	-9 556
Kreditupplysningar	-529	-690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 179	-8 558
Bankkostnader	-3 291	-2 544
Övriga externa kostnader	-15 925	-3 704
Summa övriga externa kostnader	-471 224	-436 690

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-19 660	-18 458
Summa personalkostnader	-86 960	-80 958

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-74 425	-74 425
Avskrivning Markanläggningar	-62 919	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-171 703	-171 703
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-309 047	-246 128

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 442 500	7 442 500
Mark	219 000	219 000
Tillkommande utgifter	8 111 100	8 111 100
Markanläggning	629 189	0
	16 401 789	15 772 600
Årets anskaffningar		
Markanläggning (laddplatser)	0	629 189
	0	629 189
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 401 789	16 401 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 096 655	-4 022 230
Tillkommande utgifter	-2 371 696	-2 199 992
	-6 468 351	-6 222 222
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-74 425	-74 425
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-171 703	-171 703
Årets avskrivning markanläggningar	-62 919	0
	-309 047	-246 128
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 777 398	-6 468 350
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 624 391	9 933 439
Varav		
Byggnader	3 271 420	3 345 845
Mark	219 000	219 000
Tillkommande utgifter	5 567 701	5 739 405
Markanläggningar	566 270	629 189
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 346 000	23 346 000
Totalt taxeringsvärde	23 346 000	23 346 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 346 000</i>	<i>4 346 000</i>

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	2 980
Bankmedel, SBAB	944 742	915 639
Transaktionskonto, Swedbank	1 473 081	1 693 278
Summa kassa och bank	2 417 823	2 611 897

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	3 812 324	4 431 942
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-2 516 466	-204 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 704	-414 675
Långfristig skuld vid årets slut	1 242 154	3 812 324

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-01-30	304 219,00	0,00	304 219,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-09-01	204 943,00	0,00	204 943,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-10-30	1 101 968,00	0,00	21 752,00	1 080 216,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-10-30	1 471 250,00	0,00	35 000,00	1 436 250,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2026-09-30	247 594,00	0,00	31 952,00	215 642,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2026-10-30	1 101 968,00	0,00	21 752,00	1 080 216,00
Summa			4 431 942,00	0,00	619 618,00	3 812 324,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 067 500	12 067 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulrica Aquino Sahlén, ordförande

Irja Lundberg

Herman Englund

Magnus Eckman

Göran Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tony Näslund
Förtroendevald revisor

Joel Åslin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543421072

Dokument

209209_Årsredovisning 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-04-04 11:20:53 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2025-04-22 20:51:43 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Ulrica Aquino Sahlén (UAS)
brflien@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrica Aquino Sahlén"
Signerade 2025-04-13 19:30:44 CEST (+0200)

Göran Svedberg (GS)
goran.svedberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS GÖRAN SVEDBERG"
Signerade 2025-04-04 18:31:42 CEST (+0200)

Herman Englund (HE)
smygvinkel@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HERMAN ENGLUND"
Signerade 2025-04-22 20:51:43 CEST (+0200)

Irja Lundberg (IL)
ia_pias@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IRJA LUNDBERG"
Signerade 2025-04-08 20:57:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543421072

Magnus Eckman (ME)
69magnus69.me@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS ECKMAN"
Signerade 2025-04-11 10:21:15 CEST (+0200)

Joel Åslin (JÅ)
joelaslin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Joel Åslin"
Signerade 2025-04-07 10:30:22 CEST (+0200)

Tony Näslund (TN)
tonynaslund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY NÄSLUND"
Signerade 2025-04-04 13:33:22 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>



BRF LIEN SUNDSVALL

Org nr 789200-0634

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Lien
Organisationsnummer 789200-0634

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Lien för att för räkenskapsåret 20240101-20241231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen, och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisionsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Sundsvall 2025

Tony Näslund

Av föreningen vald revisor

Joel Åslin

Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545347379

Dokument

BRF LIEN SUNDSVALL.lång

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-04-28 13:21:14 CEST (+0200) av Ida

Wallgren (IW)

Färdigställt 2025-04-28 13:23:08 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)

Riksbyggen

ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Tony Näslund (TN)

tonynaslund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TONY NÄSLUND"

Signerade 2025-04-28 13:23:08 CEST (+0200)

Joel Åslin (JÅ)

joelaslin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Joel Åslin"

Signerade 2025-04-28 13:22:07 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>



ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Lien

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Lien 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