



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindblomman

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fröjel 1	2014	Stockholm
Martebo 2	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 791 kvm. Byggnadernas totalyta är 3804 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Karlsson	Ordförande
Per-Erik Larsson	Vice ordförande
Per Lindberg	Styrelseledamot
Annika Bernelöv	Styrelseledamot
Caroline Schrewelius	Suppleant
Susanne Wahl	Suppleant

Valberedning

Karl Birkholz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Bättringsmålning av entréplan, båda byggnaderna
Byte av virke på utomhus belägna sittbänkar/murar, båda byggnaderna
Slipning och lackning av entréportar, båda byggnaderna
Spolning av avloppsledningar, båda byggnaderna
Byte av elektronisk styrning och övervakning i undercentral
Uppgradering/byte av brandvarnare i samtliga lägenheter
- 2023-2024** ● Byte av lysarmaturer plan 6 hus 212 respektive i förrådsytor och trapphus hus 213
- 2022-2024** ● Årligt byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lägenheter
- 2022** ● OVK besiktning
Rensning av fläktkanaler

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lägenheter
Byte av återstående lysarmaturer i förrådsytor och trapphus, båda byggnaderna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elleverans	Fortum Markets AB
Vatten, avlopp, dagvatten	Stockholm Vatten AB
Fastighetsservice	Rentec Fastighetsservice AB
Fastighetsteknik	Wahlings Installationsservice AB
Hissar	Schindler Hiss AB
Bredband och kabel-tv	Ownit (Telenor)
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri & Trp AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar varav Brf Lindblomman berörs av två. Lindblommans andelstal för dessa uppgår till cirka 9 respektive 25 procent. De berörda anläggningarna utgörs av väg, gångbana, miljöhus, park, samt installationer för dagvatten och gatubelysning.

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation, att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, samt att fastställa föreningens årsavgifter. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. I syfte att årsavgifterna ska ligga på rätt nivå upprättar styrelsen årligen budgetar och prognoser för flera år framåt i tiden. I samband med detta övervägs även åtgärder i form av extra amorteringar av lån respektive vid fall av större underhållsprojekt upptagande av nya lån.

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2071. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen i samarbete med sakkunnig hos SBC. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Föreningen har tillgång till 52 parkeringsplatser i nära anslutning till byggnaderna. Platserna är belägna på tomtmark, gatumark respektive arrenderad mark. Av dessa 52 är 29 platser belägna på grannfastighet och brukas enligt nyttjanderättsavtal. Tolv av p-platserna på egen tomtmark är försedda med laddstolpar. I anslutning till bostadsbyggnaderna finns separata cykelförråd.

De byggbolag som äger den mark som inrymmer de nämnda 29 platserna är delaktiga i ett pågående detaljplanearbete som syftar till att bebygga fastigheten. Brf Lindblommans nyttjanderätt till parkeringsytan regleras i ett avtal som löper till 2039. Fastighetsägarna har dock möjlighet att säga upp avtalet under vissa förutsättningar, dock med förbehållet att byggbolagen i sådant fall ska erbjuda Brf Lindblomman parkeringsmöjligheter på annat sätt. Styrelsen har lämnat synpunkter till byggplanerna som ett led i Stockholms Stads samverkansprocess för detaljplaneförslaget. Styrelsen står även i dialog med byggbolagen med målet att medlemmarnas intresse av parkeringsplatser ska kunna tillfredsställas även efter en eventuell byggnation.

Byggnadernas och varmvattnets uppvärmning sker med fjärrvärme.

Förbrukning av varmvatten och elektricitet mäts och debiteras individuellt per lägenhet.

Föreningen besitter marken med äganderätt och belastas därför inte av tomträttsavgäld. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheterna helt befriade från fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret, vilket är 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 har tyngts av ökande kostnader för låneräntor, reparationer och underhållsåtgärder, samt på grund av höjda taxor gällande fjärrvärme, vatten och avlopp. Vissa kostnadsslag har ökat som en engångseffekt vid förändrade periodiseringsprinciper vilka har lett till att räkenskapsåret belastats av 13 i stället för normala 12 månaders kostnader.

Föreningens nettoresultat, vilket belastas av stora avskrivningskostnader på byggnaderna, är negativt: -390 tkr (föregående år -93 tkr). Förutom belastning av avskrivningskostnader vore resultatet positivt, nämligen 900 tkr (föregående år 1 186 tkr).

Det ekonomiska måttet Kassaflöde från rörelsen är positivt med 1 283 tkr (1 056 tkr). Detta bedöms ge stabilitet för att såväl finansiera kommande underhåll, som att genom amorteringar motverka ökande räntekostnader. Under 2024 har amortering av låneskulden gjorts med 1 753 tkr (1 253 tkr föregående år), varav 1 500 tkr (1 000 tkr) utgjorts av extra amorteringar utöver vad som krävs enligt låneavtalen. Styrelsen bedömer det angeläget att minska föreningens låneskuld, eftersom en hög belåning innebär stor exponering för höjda räntor. Låneskulden har under de senaste åren reducerats kontinuerligt vilket har lett till att nyckeltalet Skuldsättning per kvadratmeter nu underskrider 9 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 16%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har sänt ut 15 nyhetsbrev till medlemmarna under året.

Vid två tillfällen, vår respektive höst, har föreningen haft städdagar där medlemmar gemensamt arbetat med trädgårdsskötsel, städning, smärre underhållsåtgärder med mera.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 815 504	3 257 168	3 068 213	3 012 800
Resultat efter fin. poster	-390 096	-92 980	-147 430	263 898
Soliditet (%)	79	78	-	-
Yttre fond	1 886 995	1 599 235	1 249 235	959 235
Taxeringsvärde	112 400 000	112 400 000	112 400 000	80 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	788	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	88,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 940	9 402	9 700	10 029
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 909	9 370	9 700	10 029
Sparande per kvm totalyta, kr	343	328	307	403
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	56	66	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	64	53	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	23	22	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	143	141	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,65	0,93	-
Räntekänslighet (%)	9,61	11,93	-	-

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 belånad 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 varmvatten (totalt 62 337 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Resultaträkningen uppvisar ett negativt resultat på 390 tkr. Föreningen har under året genomfört underhållsåtgärder för 404 tkr. Resultatet är även belastat av avskrivningskostnader om 1 290 tkr. Summan av underhåll och avskrivningar överstiger alltså det negativa resultatet.

Avskrivningarna, som utgörs av bokföringsmässiga kostnader motsvarande den teoretiska värdeminskningen av byggnaderna, leder dock inte till några faktiska utbetalningar och har därför inte påverkat föreningens likviditet eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Eftersom kassaflödet från den löpande verksamheten varit stadigt positiv under ett flertal år har kassaöverskott kunnat nyttjas för att amortera på fastighetslånen. Styrelsen har för avsikt att fortsätta minska låneskulden, med syftet att reducera effekten av stigande räntor.

Styrelsen eftersträvar att anpassa årsavgifterna för att tillförsäkra en ekonomisk ställning som gör det möjligt att bestrida löpande kostnader och erforderliga underhållsåtgärder, liksom att utföra regelbundna amorteringar av låneskulden.

Som en följd av att låneskulden successivt reduceras bedömer styrelsen att föreningens kreditvärdighet kommer att vara god i det fall behov skulle uppstå att vid en framtida tidpunkt lånefinansiera större underhållsprojekt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	129 640 000	-	-	129 640 000
Fond, yttre underhåll	1 599 235	-	287 760	1 886 995
Balanserat resultat	-2 864 475	-92 980	-287 760	-3 245 215
Årets resultat	-92 980	92 980	-390 096	-390 096
Eget kapital	128 281 780	0	-390 096	127 891 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 895 216
Årets resultat	- 390 096
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 350 000
Totalt	-3 635 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	364 156
Balanseras i ny räkning	-3 271 156

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	3 815 504	3 257 168
Övriga rörelseintäkter	3	0	106 909
Summa rörelseintäkter		3 815 504	3 364 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 892 943	-1 292 161
Övriga externa kostnader	9	-169 408	-231 875
Personalkostnader	10	-174 766	-116 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 290 276	-1 278 792
Summa rörelsekostnader		-3 527 393	-2 919 470
RÖRELSERESULTAT		288 110	444 607
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 966	61 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-746 173	-598 884
Summa finansiella poster		-678 207	-537 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-390 096	-92 980
ÅRETS RESULTAT		-390 096	-92 980

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	160 195 241	161 479 217
Maskiner och inventarier	13	49 395	55 695
Summa materiella anläggningstillgångar		160 244 636	161 534 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 244 636	161 534 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 155	6 713
Övriga fordringar	14	6 203	87 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 495	125 906
Summa kortfristiga fordringar		122 853	219 700
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 263 704	2 734 443
Summa kassa och bank		2 263 704	2 734 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 386 557	2 954 143
SUMMA TILLGÅNGAR		162 631 193	164 489 055

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 640 000	129 640 000
Fond för yttre underhåll		1 886 995	1 599 235
Summa bundet eget kapital		131 526 995	131 239 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 245 215	-2 864 475
Årets resultat		-390 096	-92 980
Summa fritt eget kapital		-3 635 312	-2 957 455
SUMMA EGET KAPITAL		127 891 683	128 281 780
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 031 638	19 907 121
Summa långfristiga skulder		17 031 638	19 907 121
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 859 572	15 737 553
Leverantörsskulder		293 057	160 705
Skatteskulder		9 095	0
Övriga kortfristiga skulder		37 909	34 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	508 238	366 956
Summa kortfristiga skulder		17 707 871	16 300 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 631 193	164 489 055

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	288 110	444 607
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 290 276	1 278 792
	1 578 386	1 723 399
Erhållen ränta	98 773	17 294
Erlagd ränta	-707 766	-598 622
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	969 393	1 142 071
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 041	-159 349
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	247 291	74 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 282 725	1 056 901
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-198 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-198 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 753 464	-1 253 464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 753 464	-1 253 464
ÅRETS KASSAFLÖDE	-470 739	-395 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 734 443	3 129 806
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 263 704	2 734 443

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindblomman 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, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,83 - 10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 464 352	2 986 620
Hysesintäkter p-plats	207 283	226 375
Varmvatten, moms	62 337	0
Elintäkter laddstolpe moms	65 548	32 629
Pantsättningsavgift	7 353	3 675
Överlåtelseavgift	5 612	7 878
Administrativ avgift	147	0
Andrahandsuthyrning	2 868	0
Öres- och kronutjämning	4	-9
Summa	3 815 504	3 257 168

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	42 689
Övriga intäkter	0	64 220
Summa	0	106 909

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	12 343	15 154
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 250	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 110	22 561
Städning enligt avtal	60 914	55 680
Besiktningar	5 905	0
Hissbesiktning	14 918	5 097
Brandskydd	0	3 482
Gårdkostnader	2 888	1 665
Sophantering	8 844	8 800
Snöröjning/sandning	113 316	69 106
Serviceavtal	40 419	40 284
Mattvätt/Hyrmattor	18 721	17 533
Förbrukningsmaterial	3 218	548
Summa	300 845	239 910

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	333
Installationer	12 425	0
Bostadsrättslägenheter	8 914	0
Trapphus/port/entr	0	6 971
Sophantering/återvinning	0	221
Dörrar och lås/porttele	27 649	26 182
VVS	13 706	6 416
Värmeanläggning/undercentral	8 513	10 500
Ventilation	33 638	40 420
Hissar	17 054	12 963
Vattenskada	76 655	0
Skador/klotter/skadegörelse	22 518	0
Summa	221 072	104 006

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	161 702	0
Entr/trapphus	86 916	0
VVS	87 125	0
Elinstallationer	28 413	62 240
Mark/gård/utemiljö	40 150	0
Summa	404 306	62 240

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	174 152	213 895
Uppvärmning	306 371	244 749
Vatten	144 274	85 750
Sophämtning/renhållning	44 270	51 534
Grovsopor	8 985	0
Summa	678 052	595 928

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 768	46 571
Kabel-TV	56 824	56 256
Bredband	61 932	74 256
Samfällighetsavgifter	117 144	112 994
Summa	288 668	290 077

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	4 992
Tele- och datakommunikation	1 679	1 129
Juridiska åtgärder	0	66 456
Inkassokostnader	517	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 375	40 000
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 501	2 157
Föreningskostnader	8 430	4 048
Förvaltningsarvode enl avtal	92 855	92 525
Överlåtelsekostnad	8 024	5 515
Pantsättningskostnad	9 460	6 303
Korttidsinventarier	0	549
Administration	4 186	8 201
Summa	169 408	231 875

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	142 251	95 024
Arbetsgivaravgifter	32 515	21 619
Summa	174 766	116 643

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	746 173	598 884
Summa	746 173	598 884

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 498 800	173 300 000
Årets inköp	0	198 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 498 800	173 498 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 019 583	-10 747 091
Årets avskrivning	-1 283 976	-1 272 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 303 559	-12 019 583
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 195 241	161 479 217
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	28 400 000	28 400 000
Summa	112 400 000	112 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 046	63 046
Utgående anskaffningsvärde	63 046	63 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 351	-1 051
Avskrivningar	-6 300	-6 300
Utgående avskrivning	-13 651	-7 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 395	55 695

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 203	6 068
Momsavräkning	0	81 013
Summa	6 203	87 081

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	76 922	69 042
Förutbet bredband	12 376	0
Upplupna hyror, avgifter	0	12 861
Upplupna ränteintäkter	13 197	44 003
Summa	102 495	125 906

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-01-23	3,63 %	7 624 527	7 867 327
Swedbank hypotek AB	2028-01-25	0,98 %	9 407 111	9 407 111
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,00 %	6 370 226	7 870 226
Swedbank hypotek AB	2025-02-25	0,83 %	10 489 346	10 500 010
Summa			33 891 210	35 644 674
Varav kortfristig del			16 859 572	15 737 553

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 623 890 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-17 283	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 125	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 696	0
Uppl kostn el	21 281	0
Uppl kostnad Värme	34 245	0
Uppl kostnad Extern revisor	36 875	36 875
Uppl kostn räntor	66 882	28 475
Uppl kostn vatten	30 126	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 854	0
Förutbet hyror/avgifter	320 437	301 606
Summa	508 238	366 956

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 760 000	43 760 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med sex procent den 1 januari 2025 som en följd av att lån med mycket förmånliga räntevillkor förfaller till omförhandling. I februari 2025 har en extra amortering av låneskulden genomförts med 500 tkr.

Underskrifter

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

Stockholm

Åsa Karlsson
Ordförande

Per-Erik Larsson
Vice ordförande

Per Lindberg
Styrelseledamot

Annika Bernelöv
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

BJf2aVqoAyx

ENVELOPE ID:

S1lhpV9oAJE-BJf2aVqoAyx

DOCUMENT NAME:

Brf Lindblomman, 769620-5389 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER TAGE LINDBERG per.t.lindberg@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:01 15.04.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.48
2. ANNIKA BERNELOV annikae@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:11 15.04.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.216
3. ÅSA KARLSSON csrtips@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:25 15.04.2025 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.100
4. Per-Erik Larsson larsson.pererik@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:48 15.04.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.23
5. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	15.04.2025 12:58 15.04.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.43.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindblomman, org.nr 769620-5389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 Bostadsrättsföreningen Lindblomman för år 2024 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 revisionssed 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 betryggande 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 12:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

SJWaaV9oRke

ENVELOPE ID:

HJnT45jCkl-SJWaaV9oRke

DOCUMENT NAME:

24 Brf Lindblomman Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON	 Signed	15.04.2025 12:57	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.com	Authenticated	15.04.2025 12:57	Low	IP: 82.99.43.132

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed