



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindblomman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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
Martebo 2	2014	Stockholm
Fröjel 1	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna 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, kassör
Annika Bernelöv	Styrelseledamot, sekreterare
Caroline Schrewelius	Suppleant
Viktor Baakki	Suppleant

### Valberedning

Kjell Afzelius

Rahim Jafari Rad

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

## Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-06 gällande antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22 gällande antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Byte av lysarmaturer i förrådsytor och trapphus, hus 213  
Byte av filter tilluftsventiler i samtliga lägenheter

**2022** ● OVK besiktning  
Rensning av fläktkanaler  
Byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lägenheter

## Planerade underhåll

**2024** ● Byte av virke på utomhus belägna sittbänkar/murar, båda byggnaderna  
Bättringsmålning av trapphusen plan 1-3, båda byggnaderna  
Målning av golv i förrådsgångar, båda byggnaderna  
Byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lägenheter  
Slipning och lackning av entréportar, båda byggnaderna  
Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen  
Spolning av avloppsledningar, båda byggnaderna

**2025** ● Byte av lysarmaturer i förrådsytor och trapphus, hus 212

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

## Medlem i samfällighet

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens nettoresultat, vilket belastas av stora avskrivningskostnader på byggnaderna, är negativt. Dock är kassaflödet från rörelsen positivt vilket bedöms ge stabilitet för att såväl finansiera kommande underhåll, som att genom amorteringar motverka ökande räntekostnader. Under år 2023 har amortering av låneskulden gjorts med 1253 tkr (1 253 tkr föregående år), varav i båda fallen har 1000 tkr utgjorts av extra amorteringar utöver vad som krävs enligt låneavtalen.

Kraftigt ökande låneräntor har fått genomslag på en delmängd av låneskulden under året. Ytterligare räntekostnadsökningar förväntas under de kommande åren i takt med att lån med bunden ränta förfaller till omförhandling.

Föreningen besitter marken med äganderätt och belastas därför inte av tomträttsavgäld.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,75%.

### Övriga uppgifter

Byggnadernas och varmvattnets uppvärmning sker med fjärrvärme

Nya stadgar har antagits och registrerats i november 2023.

Installation har utförts av tolv stycken laddstolpar för laddning av elbilar. Anläggningen togs i bruk i april 2023.

Installation har utförts av utrustning för individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning.

Föreningen har vid möte i oktober 2023 informerats om att NBV-bolagen som står bakom exploateringen av stora delar av Beckombergaområdet undersöker möjligheten att få godkänt på förändrad detaljplan rörande den nu obebyggda grannfastigheten Fröjel 12. Bolagens avsikt är att bebygga nämnda fastighet, på vars mark Brf Lindblomman har en bilparkering med 29 platser som används av föreningens medlemmar.

Nyttjanderätten gällande bilparkeringen regleras i ett avtal som löper till 2039. Under vissa förutsättningar kan avtalet sägas upp, dock med förbehållet att byggbolagen i sådant fall ska erbjuda Brf Lindblomman motsvarande parkeringsmöjligheter på annat sätt. Styrelsen står i dialog med byggbolagen med målet att medlemmarnas intresse av parkeringsplatser ska kunna tillfredsställas även efter en eventuell byggnation.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 257 177	3 068 213	3 012 800	2 981 041
Resultat efter fin. poster	-92 980	-147 430	263 898	154 755
Soliditet (%)	78	77	77	76
Yttre fond	1 599 235	1 249 235	959 235	669 235
Taxeringsvärde	112 400 000	112 400 000	80 400 000	80 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	788	759	752	744
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	93,7	94,5	94,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 402	9 700	10 029	10 344
Skuldsättning per kvm	9 370	9 700	10 029	10 344
Sparande per kvm	328	294	402	373
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	66	42	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	53	40	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	16	20
Energikostnad per kvm	143	141	99	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	0,93	-	-
Räntekänslighet	11,93	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets förlust förklaras i hög grad av höga avskrivningskostnader på byggnaderna. Styrelsen eftersträvar att anpassa årsavgifterna för att tillförsäkra en ekonomisk ställning som möjliggör både amorteringar och erforderligt löpande underhåll. Årsavgifterna höjdes med 16 procent 2024-01-01 vilket har möjliggjort en välbalanserad budget för 2024.

Mot bakgrund av kostnadsutvecklingen och den allmänna inflationen har styrelsen valt att i viss mån skjuta på tidpunkter för genomförandet av de planerade underhållsåtgärderna. Inför 2024 är dock avsikten att genomföra åtgärder i enlighet med gällande underhållsplan.

Mot bakgrund av det positiva kassaflödet bedömer styrelsen att det finns goda möjligheter att fortsätta göra extra amortering av låneskulden. För den händelse oväntade underhållsbehov skulle uppstå bedöms dessa kunna finansieras med egna medel, genom att storleken på extra-amorteringarna minskas.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas årligen långtidsbudgetar omfattande en period om fem år.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	129 640 000	-	-	129 640 000
Fond, yttre underhåll	1 249 235	-	350 000	1 599 235
Balanserat resultat	-2 367 045	-147 430	-350 000	-2 864 475
Årets resultat	-147 430	147 430	-92 980	-92 980
<b>Eget kapital</b>	<b>128 374 760</b>	<b>0</b>	<b>-92 980</b>	<b>128 281 780</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 514 475
Årets resultat	-92 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 957 455</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	62 240
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 895 215</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 257 168	3 068 213
Övriga rörelseintäkter	3	106 909	3 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 364 077</b>	<b>3 072 203</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 292 161	-1 331 898
Övriga externa kostnader	9	-231 875	-193 543
Personalkostnader	10	-116 643	-85 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 278 792	-1 265 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 919 470</b>	<b>-2 876 381</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>444 607</b>	<b>195 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 297	4 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-598 884	-347 986
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-537 587</b>	<b>-343 252</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-92 980</b>	<b>-147 430</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-92 980</b>	<b>-147 430</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	161 479 217	162 552 909
Maskiner och inventarier	13	55 695	61 995
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 534 912</b>	<b>162 614 904</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>161 534 912</b>	<b>162 614 904</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 713	10 376
Övriga fordringar	14	1 321 216	3 135 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 906	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 453 835</b>	<b>3 146 154</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 500 308	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 500 308</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 954 143</b>	<b>3 146 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>164 489 055</b>	<b>165 761 058</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 640 000	129 640 000
Fond för yttre underhåll		1 599 235	1 249 235
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>131 239 235</b>	<b>130 889 235</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 864 475	-2 367 045
Årets resultat		-92 980	-147 430
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 957 455</b>	<b>-2 514 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>128 281 780</b>	<b>128 374 760</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	19 907 121	27 777 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 907 121</b>	<b>27 777 248</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 737 553	9 120 890
Leverantörsskulder		160 705	72 719
Övriga kortfristiga skulder		34 941	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 956	415 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 300 155</b>	<b>9 609 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>164 489 055</b>	<b>165 761 058</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>444 607</b>	<b>195 822</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 278 792	1 265 141
	<b>1 723 399</b>	<b>1 460 963</b>
Erhållen ränta	17 294	4 734
Erlagd ränta	-598 622	-346 334
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 142 071</b>	<b>1 119 363</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-159 349	-10 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 180	19 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 056 901</b>	<b>1 128 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-198 800	-63 046
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-198 800</b>	<b>-63 046</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 253 464	-1 253 464
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 253 464</b>	<b>-1 253 464</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-395 363</b>	<b>-188 059</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 129 806</b>	<b>3 317 865</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 734 443</b>	<b>3 129 806</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 986 620	2 878 590
Hysesintäkter p-plats	226 375	181 453
Elintäkter laddstolpe moms	32 629	0
Pantsättningsavgift	3 675	7 970
Överlåtelseavgift	7 878	0
Öres- och kronutjämning	-9	200
<b>Summa</b>	<b>3 257 168</b>	<b>3 068 213</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	42 689	0
Övriga intäkter	64 220	3 990
<b>Summa</b>	<b>106 909</b>	<b>3 990</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	15 154	12 713
Fastighetsskötsel gård enl avtal	22 561	19 405
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 388
Larm och bevakning	0	15 671
Städning enligt avtal	55 680	53 048
Hissbesiktning	5 097	4 828
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	78 125
Brandskydd	3 482	0
Gårdkostnader	1 665	5 298
Gemensamma utrymmen	0	6 232
Sophantering	8 800	8 625
Snöröjning/sandning	69 106	63 737
Serviceavtal	40 284	20 472
Mattvätt/Hyrmattor	17 533	17 280
Förbrukningsmaterial	548	13 197
<b>Summa</b>	<b>239 910</b>	<b>330 019</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	333	0
Bostadsrättslägenheter	0	4 825
Trapphus/port/entr	6 971	0
Sophantering/återvinning	221	0
Dörrar och lås/porttele	26 182	5 494
VVS	6 416	0
Värmeanläggning/undercentral	10 500	9 084
Ventilation	40 420	25 034
Hissar	12 963	61 893
<b>Summa</b>	<b>104 006</b>	<b>106 330</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	62 240	0
<b>Summa</b>	<b>62 240</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	213 895	249 516
Uppvärmning	244 749	202 249
Vatten	85 750	84 079
Sophämtning/renhållning	51 534	66 549
<b>Summa</b>	<b>595 928</b>	<b>602 393</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 571	47 637
Kabel-TV	56 256	56 256
Bredband	74 256	74 256
Samfällighetsavgifter	112 994	115 007
<b>Summa</b>	<b>290 077</b>	<b>293 156</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 992	3 567
Tele- och datakommunikation	1 129	0
Juridiska åtgärder	66 456	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	41 500
Fritids och trivselkostnader	2 157	1 106
Föreningskostnader	4 048	2 400
Förvaltningsarvode enl avtal	92 525	81 665
Överlåtelsekostnad	5 515	0
Pantsättningskostnad	6 303	0
Korttidsinventarier	549	0
Administration	8 201	14 358
Konsultkostnader	0	48 945
<b>Summa</b>	<b>231 875</b>	<b>193 543</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	95 024	71 400
Arbetsgivaravgifter	21 619	14 399
<b>Summa</b>	<b>116 643</b>	<b>85 799</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	598 884	347 925
Övriga räntekostnader	0	61
<b>Summa</b>	<b>598 884</b>	<b>347 986</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	173 300 000	173 300 000
Årets inköp	198 800	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>173 498 800</b>	<b>173 300 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 747 091	-9 483 001
Årets avskrivning	-1 272 492	-1 264 090
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 019 583</b>	<b>-10 747 091</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>161 479 217</b>	<b>162 552 909</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	28 400 000	28 400 000
<b>Summa</b>	<b>112 400 000</b>	<b>112 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 046	0
Inköp	0	63 046
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>63 046</b>	<b>63 046</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 051	0
Avskrivningar	-6 300	-1 051
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-7 351</b>	<b>-1 051</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>55 695</b>	<b>61 995</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	6 068	5 972
Momsavräkning	81 013	0
Klientmedel	0	2 075 078
Transaktionskonto	435 245	0
Borgo räntekonto	798 890	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 321 216</b>	<b>3 135 778</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	69 042	0
Upplupna hyror, avgifter	12 861	0
Upplupna ränteintäkter	44 003	0
<b>Summa</b>	<b>125 906</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-25	0,63 %	7 867 327	8 110 127
Swedbank	2028-01-25	0,98 %	9 407 111	9 407 111
Swedbank	2024-03-28	4,49 %	7 870 226	8 870 226
Swedbank	2025-02-25	0,83 %	10 500 010	10 510 674
<b>Summa</b>			<b>35 644 674</b>	<b>36 898 138</b>
Varav kortfristig del			15 737 553	9 120 890

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 377 354 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	36 875	33 750
Uppl kostn räntor	28 475	28 213
Uppl kostnad arvoden	0	71 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	14 400
Förutbet hyror/avgifter	301 606	267 678
<b>Summa</b>	<b>366 956</b>	<b>415 441</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 760 000	43 760 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 16 procent den 1 januari 2024. Individuell debitering av varmvattenförbrukning påbörjades med verkan från den 1 november 2023. För ett av fastighetslånen gjordes extra amortering med 1 000 000 kr i mars 2024. De två lån som har villkorsändringsdag under 2024 har förnyats med två år (ränta 3,63%) respektive tre månaders rullande (rörlig ränta, för närvarande 4,49%).

## 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, kassör

---

Annika Bernelöv  
Styrelseledamot, sekreterare

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

---

Ernst & Young AB  
Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 16:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 12:52

DOCUMENT ID:

r1-ADxxWzA

ENVELOPE ID:

BJJRPxgZfR-r1-ADxxWzA

DOCUMENT NAME:

Brf Lindblomman, 769620-5389 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER TAGE LINDBERG per.t.lindberg@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2024 13:09 02.05.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/17) IP: 78.79.239.79
2. Per-Erik Larsson larsson.pererik@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 13:51 02.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/21) IP: 94.234.98.128
3. ÅSA KARLSSON csrtips@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:14 02.05.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/19) IP: 217.213.94.86
4. ANNIKA BERNELOV annikae@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:00 02.05.2024 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/25) IP: 37.247.27.29
5. PONTUS OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:48 03.05.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 81.225.3.122

\* 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Lindblomman 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 17:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.05.2024 12:52

DOCUMENT ID:

SJQAVgxbfA

ENVELOPE ID:


BJODxgWfA-SJQAVgxbfA

DOCUMENT NAME:

23 - RB Lindblomman.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 17:00 03.05.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 82.99.43.133

\* 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