



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2008-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-17 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Välmågan 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2012 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 8 993 kvm. Byggnadernas totalyta är 11530 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alex Edgren	Ordförande
Anders Norling	Styrelseledamot
Johan Rebeling	Styrelseledamot
Mariam Wanyana	Styrelseledamot
Mikael Gråborg	Styrelseledamot
Therese Maria Rosanna Åhsberg	Styrelseledamot
Laura Linnala	Suppleant
Karolina Björn Njie	Suppleant

Valberedning

Mattias Heurlin
Claudia Masel Skogsberg

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-21. Extrastämma för att besluta om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK och rengöring av ventilation
Tio nya laddplatser
Byte av samtliga radiatorventiler och termostater samt injustering
- 2023** ● Brytskydd samtliga dörrar
LED belysning i garage
Ny energideklaration
- 2022** ● Radonmätning
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av cirkulationspump till värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Garaget	Stockholm parkering
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Grön Stad
Hissar	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Välmågan GA6, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar belysning, parkeringsplatser och infrastruktur. Kostnaden för denna skötsel hanteras av BRF Lindhagens backe och finansieras av parkeringsintäkter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna uppåt 2024-01-01 med 10% och garageavgiften med 5% för att möta stigande räntor, ökade energikostnader och indexjusteringar av föreningens avtal.

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi och kassa har styrelsen valt att höja avgiften med 2%, garageavgiften för boende med 5% och garageavgiften till externa hyresgäster med 10% från och med 2025-01-01. Beslutet togs för täcka upp ökade fjärrvärmekostnader, stärka kassan och samtidigt kunna sätta av pengar för planerat underhåll.

Under året har vi ej gjort någon extra amortering pga. årets investeringar för planerat underhåll. Investering i planerat underhåll uppgick till 584 tkr. Föreningen har också investerat i 10 nya laddplatser i garaget för ca 300 tkr. Föreningen har fått beviljat men ej utbetalt bidrag från naturvårdsverket på ca 150 tkr. Det kommer att påverka kassan positivt 2025.

Föreningens prognos är ett starkare kassaflöde 2025 och 2026 på grund av mindre investeringar i planerat underhåll kommande år.

Vi förbereder oss för att byta regelverk för årsredovisning från K2 till K3 och har därför börjat periodisera kostnader. Det innebär att fakturor för el, fjärrvärme, avfall och vatten som kom i januari men gäller december bokförs som kostnader för 2024. Detta gör att fler transaktioner bokförs 2024 istället för 2023, vilket gör jämförelsen missvisande i detta bokslut. Det påverkar bokslutet negativt med cirka 187 000 kronor. Nästa år och framöver blir det korrekt.

Övriga uppgifter

Under 2024 har vi genomfört en OVK med rengöring av ventilationskanalerna i fastigheten.

Byte och injustering av samtliga radiatorventiler i fastigheten.

Installation av 10 st. nya laddstolpar i garagets övre plan. Investeringen skrivs av. Bidrag från naturvårdsverket utbetalas under 2025.

Föreningen har antagit nya stadgar efter beslut på extrastämma i april och på ordinarie stämma i maj. De nya stadgarna är anpassade efter den senaste lagstiftningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 201 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 32. Vid räkenskapsårets slut fanns det 198 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 053 373	7 417 105	6 963 417	6 604 513
Resultat efter fin. poster	-1 757 993	-1 200 181	-647 768	-90 235
Soliditet (%)	84	84	83	83
Yttre fond	2 212 700	2 189 971	2 112 471	1 887 471
Taxeringsvärde	548 200 000	548 200 000	548 200 000	420 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	647	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	76,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 370	7 469	7 670	7 854
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 748	5 825	5 983	6 126
Sparande per kvm totalyta, kr	103	117	165	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	57	66	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	47	46	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	18	15	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	147	122	127	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,84	1,14	-
Räntekänslighet (%)	10,33	11,55	-	-

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 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultat som till stor del beror på högaräntekostnader. Kassaflödet är fortsatt positivt innan amorteringar, se sid 10 för kassaflödesanalys.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	117 773 000	-	-	117 773 000
Upplåtelseavgifter	239 994 000	-	-	239 994 000
Fond, yttre underhåll	2 189 971	-202 271	225 000	2 212 700
Balanserat resultat	-2 807 984	-997 910	-225 000	-4 030 894
Årets resultat	-1 200 181	1 200 181	-1 757 993	-1 757 993
Eget kapital	355 948 806	0	-1 757 993	354 190 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 805 894
Årets resultat	-1 757 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
Totalt	-5 788 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	584 069
Balanseras i ny räkning	-5 204 818

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	8 053 373	7 417 105
Övriga rörelseintäkter	3	12 278	145 505
Summa rörelseintäkter		8 065 651	7 562 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 885 814	-3 974 021
Övriga externa kostnader	9	-372 876	-371 792
Personalkostnader	10	-157 704	-157 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 361 808	-2 351 988
Summa rörelsekostnader		-7 778 201	-6 855 505
RÖRELSERESULTAT		287 449	707 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 367	22 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 074 809	-1 929 895
Summa finansiella poster		-2 045 442	-1 907 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 757 993	-1 200 181
ÅRETS RESULTAT		-1 757 993	-1 200 181

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	419 123 871	421 381 563
Maskiner och inventarier	13	429 463	238 994
Summa materiella anläggningstillgångar		419 553 333	421 620 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		419 553 333	421 620 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 701	35 011
Övriga fordringar	14	2 700 995	3 018 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	190 555	140 898
Summa kortfristiga fordringar		2 910 251	3 194 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		383 111	360 052
Summa kassa och bank		383 111	360 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 293 361	3 554 667
SUMMA TILLGÅNGAR		422 846 695	425 175 224

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		357 767 000	357 767 000
Fond för yttre underhåll		2 212 700	2 189 971
Summa bundet eget kapital		359 979 700	359 956 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 030 894	-2 807 984
Årets resultat		-1 757 993	-1 200 181
Summa fritt eget kapital		-5 788 887	-4 008 165
SUMMA EGET KAPITAL		354 190 813	355 948 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 793 175	23 290 875
Övriga långfristiga skulder		379 862	356 924
Summa långfristiga skulder		23 173 037	23 647 799
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	43 484 519	43 877 019
Leverantörsskulder		331 302	206 971
Skatteskulder		576 032	561 824
Övriga kortfristiga skulder		90 915	70 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 000 077	862 679
Summa kortfristiga skulder		45 482 845	45 578 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 846 695	425 175 224

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 449	707 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 361 808	2 351 988
	2 649 257	3 059 093
Erhållen ränta	29 367	22 609
Erlagd ränta	-2 100 228	-1 843 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 396	1 238 209
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 232	27 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	345 083	98 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 247	1 364 618
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-294 585	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-294 585	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-890 200	-1 810 782
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-890 200	-1 810 782
ÅRETS KASSAFLÖDE	-309 538	-446 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 933 625	3 379 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 624 086	2 933 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,83 %

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	6 399 156	5 817 408
Hysesintäkter p-plats	948 803	925 750
Hysesintäkter p-plats, moms	515 797	445 775
Hysesintäkter förråd	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-918
Övriga intäkter	0	400
Övernattnings-/gästlägenhet	73 440	95 560
Dröjsmålsränta	0	207
Pantsättningsavgift	23 634	18 249
Överlåtelseavgift	26 987	22 111
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	28 199	49 047
Övriga fakturerade kostnader	49	0
Vidarefakturerade kostnader	3 640	9 916
Öres- och kronutjämning	-30	0
Summa	8 053 373	7 417 105

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	-9 310
Elstöd	0	146 631
Övriga erhållna bidrag	11 520	0
Övriga intäkter	758	7 266
Återbäring försäkringsbolag	0	918
Summa	12 278	145 505

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	144 168	110 674
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 910	8 424
Fastighetsskötsel gård enl avtal	68 752	43 056
Städning enligt avtal	274 740	263 990
Besiktningar	3 443	3 761
Hissbesiktning	13 691	11 718
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	141 250	0
Brandskydd	4 062	71 427
Myndighetstillsyn	2 820	29 600
Gårdkostnader	1 486	3 054
Gemensamma utrymmen	0	5 477
Garage/parkering	391 221	320 747
Snöröjning/sandning	59 353	91 690
Serviceavtal	88 745	64 072
Mattvätt/Hyrmattor	30 714	27 912
Förbrukningsmaterial	15 177	24 719
Summa	1 259 532	1 080 320

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	14 631
Bostadsrättslägenheter	2 765	0
Tvättstuga	11 429	6 841
Trapphus/port/entr	0	6 063
Sophantering/återvinning	73 800	0
Dörrar och lås/porttele	60 660	174 935
Övriga gemensamma utrymmen	9 230	0
VVS	112 301	78 959
Värmeanläggning/undercentral	2 200	7 925
Ventilation	16 250	37 982
Elinstallationer	27 698	3 459
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 069
Hissar	111 320	8 003
Fasader	0	2 065
Mark/gård/utemiljö	0	31 621
Garage/parkering	3 944	12 952
Vattenskada	10 960	3 761
Skador/klotter/skadegörelse	0	44 316
Summa	442 556	440 582

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	349 606	0
Ventilation	234 463	56 476
Elinstallationer	0	145 795
Summa	584 069	202 271

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	603 293	652 547
Uppvärmning	798 647	542 861
Vatten	289 362	212 517
Sophämtning/renhållning	258 062	238 661
Grovsopor	11 370	19 490
Summa	1 960 734	1 666 076

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	93 084	80 119
Självrisk	26 335	0
Bredband	228 863	219 261
Fastighetsskatt	290 640	285 392
Summa	638 922	584 772

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	9 466	11 212
Inkassokostnader	1 551	2 585
Revisionsarvoden extern revisor	26 000	25 000
Styrelseomkostnader	17 375	8 838
Fritids och trivselkostnader	2 654	7 174
Förvaltningsarvode enl avtal	208 771	232 033
Överlåtelsekostnad	28 660	21 008
Pantsättningskostnad	23 493	18 376
Övriga förvaltningsarvoden	16 081	2 988
Administration	18 149	13 810
Konsultkostnader	20 676	28 769
Summa	372 876	371 792

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	120 000
Arbetsgivaravgifter	37 704	37 704
Summa	157 704	157 704

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 070 458	1 929 895
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 351	0
Summa	2 074 809	1 929 895

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	445 010 800	445 010 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	445 010 800	445 010 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 629 237	-21 371 545
Årets avskrivning	-2 257 692	-2 257 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 886 929	-23 629 237
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	419 123 871	421 381 563
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>173 000 000</i>	<i>173 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	273 200 000	273 200 000
Taxeringsvärde mark	275 000 000	275 000 000
Summa	548 200 000	548 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	942 931	942 931
Inköp	294 585	0
Utgående anskaffningsvärde	1 237 516	942 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-703 937	-609 641
Avskrivningar	-104 116	-94 296
Utgående avskrivning	-808 053	-703 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	429 463	238 994

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	303 090	301 299
Övriga kortfristiga fordringar	156 929	143 835
Transaktionskonto	1 170 676	1 505 399
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 700 995	3 018 706

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	43 233	8 270
Förutbet försäkr premier	86 212	75 413
Förutbet bredband	61 110	57 215
Summa	190 555	140 898

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	0,70 %	12 359 300	12 511 600
Handelsbanken	2025-03-01	4,20 %	15 920 000	16 120 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,23 %	15 586 175	15 758 875
Handelsbanken	2026-03-30	3,64 %	11 653 344	11 845 844
Handelsbanken	2026-03-01	1,48 %	10 758 875	10 931 575
Summa			66 277 694	67 167 894
Varav kortfristig del			43 484 519	43 877 019

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 077 554 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	1 977	39 002
Uppl kostn el	67 535	0
Uppl kostnad Värme	79 463	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 375	18 000
Uppl kostn räntor	104 978	130 397
Uppl kostn vatten	22 794	0
Uppl kostnad Sophämtning	19 202	0
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbet hyror/avgifter	554 333	543 860
Summa	1 000 077	862 679

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 350 000	86 350 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 skall 2 lån omförhandlas. - Lån 1 löper ut 2024-03-01 med ränta om 4,20%, vi förväntar oss en lägre ränta på lånet. - Lån 2 med rörlig ränta löper ut 2025-03-04 förväntas också få lägre ränta. Under 2025 påbörjas ett projekt att införskaffa en ny underhållsplan som ska gälla 50 år framåt.

Underskrifter

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

Stockholm

Alex Edgren
Ordförande

Anders Norling
Styrelseledamot

Johan Rebeling
Styrelseledamot

Mariam Wanyana
Styrelseledamot

Mikael Gråborg
Styrelseledamot

Therese Maria Rosanna Åhsberg
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 09:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 11:35

DOCUMENT ID:

HyxPAP7Tp1g

ENVELOPE ID:

SkxSAPX6T1e-HyxPAP7Tp1g

DOCUMENT NAME:

Brf Lindhagens Backe, 769618-7595 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEX EDGREN alex.edgren@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2025 16:53 04.04.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.236.90
2. ANDERS NORLING aenorling66@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 10:55 07.04.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.201.248
3. MARIAM WANYANA mariam.wanyana@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 15:11 04.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.201.233
4. Therese Maria Rosanna Åhsberg td11247@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 19:42 08.04.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.21
5. MIKAEL GRÅBORG m.graborg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 22:03 10.04.2025 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.201.175
6. Johan Rebeling johan.rebeling@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:03 11.04.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.201.157
7. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:45 11.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* 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 Lindhagens Backe, org. nr 769618-7595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe 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 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 utvärderar, 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 huruvida 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe 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 fortlopande 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, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe 2024
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift Niklas Bromér Anställningsnummer 21681



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2025 11:35

DOCUMENT ID:

ry_RvQpTJx

ENVELOPE ID:

ByZSAvQTTYx-ry_RvQpTJx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Lindhagens Backe 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	11.04.2025 10:48	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	11.04.2025 09:45	Low	IP: 213.64.144.157

* 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