



Årsredovisning 2022



Brf Lindallén

Org nr 769609-1268

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lindallén 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade den 17 september 2003 fastigheten Högbron 1 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 64 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2021.

Lägenhetsfördelning:

24 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 5 484 kvm.

Fastigheten har bredbandsuppkoppling via Tele 2 AB. Varmvatten ingår i avgiften.

Föreningens mål är att hålla en hög nivå avseende trivsel, skötsel och underhåll för att upprätthålla en god boendemiljö samt att säkerställa fastighetens kondition.

Gemensamhetsanläggningar

Stora Kvinns väg och del av Bergtallsvägen ägs och förvaltas av Långbro Parks samfällighetsförening som Brf. Lindallén 1 och alla andra föreningar och företag som ansluter till vägarna är medlemmar i.

Samfälligheten förvaltar också den gemensamhetsanläggning som omfattar de två besöksparkeringarna inom samfälligheten, och där ingår Brf. Lindallén 1 som en av fyra föreningar som medlemmar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Försäkringen innehåller inte någon kollektiv bostadsrättsförsäkring, därför vilar ansvaret på varje enskild medlem att teckna sådan bostadsrättsförsäkring.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 november 2003.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen den 14 november 2003.

Avsättning/ianspråktagande av fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet, d.v.s. för 2022 med minst 173 336 kr. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Styrelsen rekommenderar årsstämman 2023 att avsätta 173 336 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman som hölls den 5 maj 2022 och påföljande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter

Pär Nordh	Ordförande
Jonas Hedlund	Vice ordförande
Cecilia Skoog	Sekreterare
Per Jakobsson	Kassör
Christina Åkerblad	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (8) protokollförda sammanträden.

Revisor

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Lena Edsman	Sammankallande
Anita Lundin	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 11 oktober genomförde styrelsen den årliga underhållsbesiktningen av fastigheten tillsammans med Åkerlunds Fastighetsservice AB med åtföljande genomgång av underhållsplanen. Byggnaderna bedöms att vara i gott skick och inget väsentligt underhålls- eller reparationsbehov föreligger.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Det åligger medlemmar att försäkra sin lägenhet med bostadsrättstillägg.

Förening har from 1 mars 2022 anslutit sig till Fastums tjänst Försäkringservice som innebär att de driver ärenden relaterade till vattenskador.

För att skapa en likvärdig och långsiktig behandling av medlemmar i försäkringsärenden så har styrelsen tagit fram en policy för hantering av vattenskador.

Föreningens policy är att hantera skador strikt utefter bostadsrättslag och stadgar. Det innebär att det man enligt lag och stadgar ansvarar för, det ansvarar varje part för att försäkra. Inträffar skada hanteras detta strikt därefter.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i december 2022. Två lägenheter fick anmärkningar som kommer åtgärdas/utredas i februari 2023 för att nå godkänd OVK. I samband med OVK genomfördes även en rengöring av ventilationssystemet.

I december genomfördes sotning av braskaminer i de lägenheter som har detta installerat. (kostnad för sotningen tas av den medlem som har en braskamin).

För att minska föreningens energikostnader har vi bytt ut lysrör i belysningsarmaturer i allmänna utrymmen till LED-lysrör.

Föreningen har under året infört en avfallsfraktion för matavfall vilket är ett krav från Stockholms stad from 2023.

Under året har föreningen amorterat 600 000 kr på fastighetslånen som en del i att skapa ekonomiskt utrymme för kommande underhåll och reparationer.

Avtal gällande trädgårdsskötsel med PEAB har sagts upp och upphandling av tjänsten pågår, beräknas vara klart januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (86) medlemmar.

Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt och 3 (9) utträtt ur föreningen vid 4 (6) överlåtelse.

Ingen medlem har ansökt om andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 462	3 427	3 334	3 327
Resultat efter finansiella poster	-706	-619	-993	-786
Soliditet (%)	69,86	69,79	69,63	69,64
Fastighetslån/kvm, kr	8 092	8 201	8 329	8 392
Fastighetslån/tax.värde (%)	26	30	31	31
Fastighetens belåningsgrad (%)	30	30	30	30
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	559	559	542	542
Skuldränta (%)	1,03	1,06	1,22	1,17

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig årsavgift

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 568 000	53 537 000	1 582 652	-1 928 069	-618 537	106 141 046
Disposition av föregående års resultat:			37 898	-656 436	618 537	-1
Årets resultat					-706 308	-706 308
Belopp vid årets utgång	53 568 000	53 537 000	1 620 550	-2 584 505	-706 308	105 434 737

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 584 505
årets förlust	-706 308
	-3 290 813

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	173 336
i ny räkning överföres	-3 464 149
	-3 290 813

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 461 935	3 427 139
Summa rörelseintäkter		3 461 935	3 427 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 953 585	-1 810 195
Övriga externa kostnader	4	-276 849	-281 583
Personalkostnader	5	-120 121	-121 732
Avskrivningar		-1 349 506	-1 343 352
Summa rörelsekostnader		-3 700 061	-3 556 862
Rörelseresultat		-238 126	-129 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		613	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 795	-488 814
Summa finansiella poster		-468 182	-488 814
Resultat efter finansiella poster		-706 308	-618 537
Årets resultat		-706 308	-618 537

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	149 686 307	151 023 506
Inventarier, verktyg och installationer	8	166 140	178 447
Summa materiella anläggningstillgångar		149 852 447	151 201 953
Summa anläggningstillgångar		149 852 447	151 201 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	825 305	625 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 782	122 307
Summa kortfristiga fordringar		955 086	747 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		122 431	125 876
Summa kassa och bank		122 431	125 876
Summa omsättningstillgångar		1 077 517	873 625
SUMMA TILLGÅNGAR		150 929 964	152 075 578

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 105 000	107 105 000
Fond för yttre underhåll		1 620 550	1 582 652
Summa bundet eget kapital		108 725 550	108 687 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 584 505	-1 928 069
Årets resultat		-706 308	-618 537
Summa fritt eget kapital		-3 290 813	-2 546 607
Summa eget kapital		105 434 737	106 141 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	30 252 588	42 874 112
Summa långfristiga skulder		30 252 588	42 874 112
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 121 524	2 100 000
Leverantörsskulder		289 272	138 917
Skatteskulder		236 932	230 792
Övriga skulder		15 178	66 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	579 733	524 510
Summa kortfristiga skulder		15 242 639	3 060 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 929 964	152 075 578

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-706 308	-618 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 349 506	1 343 352
Förändring skatteskuld/fordran	6 140	5 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	649 338	730 064
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 608	-81 997
Förändring av kortfristiga skulder	154 555	61 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	794 285	709 348
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-369 200
Bidrag Naturvårdsverket	0	184 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-184 600
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-600 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-700 000
Årets kassaflöde	194 285	-175 252
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	555 853	731 105
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	750 138	555 853

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider fr o m 2018 (tidigare 250 år för byggnader):

Byggnader	100 år
Byggnadstillbehör/Passagesystem	15 år
Markanläggning/Parkeringsyta samt gatusten	20 år
Markanläggning/Motorvärmare	10 år
Laddboxar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 064 032	3 064 032
El, moms	17 256	453
P-plats och garage	380 227	362 654
Betalningspåminnelse	420	0
	3 461 935	3 427 139

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	79 724	71 627
Städkostnader	113 458	72 012
Hyra av entrémattor	19 239	17 804
Snöröjning/sandning	52 691	44 674
Serviceavtal	75 666	69 326
Hisskostnader	102 166	91 023
Besiktningar	6 494	7 500
Inköp av parkeringstjänster	1 478	1 109
Gemensamhetsanläggning	27 996	22 709
Reparationer	143 442	186 290
Planerat underhåll	116 875	110 400
El	181 680	115 942
Värme	632 552	635 431
Vatten och avlopp	97 403	91 281
Avfallshantering	130 206	104 844
Försäkringskostnader	46 891	45 088
Kabel-tv	123 132	121 200
Förbrukningsinventarier	1 017	1 936
Förbrukningsmaterial	1 475	0
	1 953 585	1 810 196

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	23 360	22 980
Fastighetsavgift	97 216	93 376
Telefoni	19 612	17 248
Datorkommunikation	983	0
Revisionsarvode inkl. konsultationer	37 638	41 250
Ekonomisk förvaltning	86 613	87 875
Övriga externa kostnader	11 427	18 854
	276 849	281 583

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 600	95 190
Sociala avgifter på arvoden	23 521	26 542
	120 121	121 732

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Ingående avskrivningar	-10 861 801	-9 544 219
Årets avskrivningar	-1 317 582	-1 317 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 179 383	-10 861 801
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	149 555 343	150 872 925
Taxeringsvärden byggnader	115 196 000	90 098 000
Taxeringsvärden mark	58 140 000	58 200 000
	173 336 000	148 298 000

Not 7 Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 650	516 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 650	516 650
Ingående avskrivningar	-366 069	-346 452
Årets avskrivningar	-19 617	-19 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 686	-366 069
Utgående redovisat värde	130 964	150 581

Not 8 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 600	0
Inköp	0	369 200
Bidrag Naturvårdsverket	0	-184 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 600	184 600
Ingående avskrivningar	-6 153	0
Årets avskrivningar	-12 307	-6 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 460	-6 153
Utgående redovisat värde	166 140	178 447

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	197 586	116 003
Klientmedelskonto hos förvaltare	627 706	429 976
Momsfordran	0	79 462
Övriga kortfristiga fordringar	12	0
825 304	625 441	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	44 555	42 840
Serviceavtal	6 250	6 250
Tele 2 AB	33 419	30 781
Telia	5 100	4 312
Ekonomisk förvaltning	21 656	21 125
Upplupen intäkt Apocoa AB	10 000	10 000
Långbro Park SFF	8 802	6 999
129 782	122 307	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,55	2024-11-20	13 100 000	13 100 000
Nordea	0,59	2024-06-19	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,12	2026-12-30	12 152 588	12 152 588
Stadshypotek	1,50	2023-01-30	12 621 524	12 621 524
Stadshypotek	3,45	2023-02-02	1 500 000	2 100 000
			44 374 112	44 974 112
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 121 524	-2 100 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig, och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 14 121 524 kronor

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 374 112 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	68 755	42 536
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Förutbetalda avgifter och hyror	298 411	287 251
Fastighetsel	27 696	19 710
Fjärrvärme	100 080	96 303
Sophantering	19 791	15 710
Vatten	25 000	23 000
	579 733	524 510

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 755 000	54 755 000
	54 755 000	54 755 000

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Pär Nordh
Ordförande

Per Jakobsson

Christina Åkerblad

Jonas Hedlund

Cecilia Skoog

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

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Lindallén_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-07 20:40:09

Dokumentet är undertecknat av:

 PER JAKOBSSON (19441108XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-03 19:28:18
 Inga Christina Åkerblad (19561030XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-03 17:21:18
 PÄR NORD (19640829XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-03 17:15:45
 Cecilia Marianne Skoog (19690624XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-06 22:20:16
 JONAS HEDLUND (19711101XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-06 20:08:26
 Anna Margareta Elisabet Kleberg (19641002XXXX) Revisor	2023-03-07 20:40:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Lindallén_1.pdf (250523 byte)

F6673C1DDAC8A17ED8FAE728104C60EADF56F0E14A2549E476CF01F7C453F1F6F6861F9259C8D6EF3FE4
9F32BA5DB718DBFBC0ADAF0B24A60ECFB2BC9C3175BC

<https://esign.summera.support/verify>