



# Årsredovisning 2023



**Brf Lindallén**

**Org nr 769609-1268**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Högbron 1 i Stockholms kommun den 17 september 2003. Fastigheten är upplåten med äganderätt. 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 Protector försäkring. 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.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift debiteras för hyreshus med 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande mark.

#### 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 2023 med minst 173 336 kr. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman som hölls den 5 maj 2023 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 13 (12) protokollförda sammanträden.

#### Revisor

BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

Lena Edsman	Sammanställande
Anita Lundin	
Niclas Abramsson	

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Föreningens ekonomi**

I januari 2023 lades ett lån om. Lånebeloppet är 12 621 524 kr med en löptid om 5 år och en ränta på 3,65%. (tidigare 1,5%).

Föreningen ansökte och beviljades el-prisstöd om 29 161 kr.

I december amorterades 500 000 kr på fastighetslån som en del i att skapa ekonomiskt utrymme för kommande underhåll och reparationer.

Beslut om avgiftshöjning för 2024 med 13% för att täcka de ökade kostnaderna under 2024.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen genomförde en upphandling av avtal gällande föreningens trädgårdsskötsel som medförde byte av entreprenör från PEAB till Fastighetsägarna AB.

Belysning i trapphus har byggts om till LED belysning med inbyggda rörelsesensorer för att minska elförbrukningen. I trapphusen genomfördes storstädning under våren. I maj anordnades städ/trivsel träff där det minglades, vårstädades och grillades korv. Utdelning av elementfilter till samtliga lägenheter utfördes under hösten.

Styrelsen har under året 3 gånger delat ut informationsbladet Lindbladet till samtliga medlemmar. Samma information går att hitta på föreningens hemsida. I augusti genomförde styrelsen en syn av föreningens mark tillsammans med föreningens trädgårdsentreprenör vilket resulterade i ett antal mindre åtgärder främst gällande växter som behövde beskåras.

I september genomförde styrelsen den årliga underhållsbesiktningen inklusive brandsyn av föreningens fastighet tillsammans med Åkerlunds Fastighetsservice AB med åtföljande genomgång av underhållsplanen. Byggnaderna bedöms att vara i gott skick och inget väsentligt underhålls- eller reparationsbehov föreligger.

Med anledning av den ansökan om planändring av fastigheten Lågbron 1 som har godkänts i stadsbyggnadsnämnden så har en arbetsgrupp bildats för att följa och försöka påverka planändringen för att minimera konsekvenser för våra medlemmar.

Upphandling av nytt bolag för fastighetsförsäkring har utförts. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector. Det åligger medlemmar att försäkra sin respektive lägenhet med bostadsrättstillägg.

#### **Planerade händelser 2024**

Inga planerade underhåll föreligger för 2024. Nästa planerade underhåll är stamspolning av hela fastigheten 2025.

Föreningen har två stycken lån som skall omsättas under 2024, i juni lån med belopp om 5 000 000 kr med en ränta om 0,59% samt i november lån på 13 100 000 kr med ränta 0,55%.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 87 (88) medlemmar.

Under året har 6 (5) medlemmar tillträtt och 7 (3) utträtt ur föreningen vid 5 (4) överlåtelser.

Under året har 1 (0) lägenhet varit utyrd i andrahand.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 645	3 462	3 427	3 334
Resultat efter finansiella poster	-1 045	-706	-619	-993
Soliditet (%)	69,81	69,86	69,79	69,63
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, (kr)	8 000	8 092	8 201	8 329
Fastighetslån/tax.värde (%)	25	26	30	31
Fastighetens belåningsgrad (%)	29	30	30	30
Årsavgifter /kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	587	559	559	542
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,03	1,06	1,22
Räntekänslighet (%)	14	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	182	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter	88	0	0	0
Sparande/kvm (kr)	72	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

#### 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.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

#### Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

**Förändringar i 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	1 620 550	-2 584 505	-706 308	<b>105 434 737</b>
Disposition av föregående års resultat:			173 336	-879 644	706 308	<b>0</b>
Årets resultat					-1 045 413	<b>-1 045 413</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 568 000</b>	<b>53 537 000</b>	<b>1 793 886</b>	<b>-3 464 149</b>	<b>-1 045 413</b>	<b>104 389 324</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 464 149
årets förlust	-1 045 413
	<b>-4 509 562</b>

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	173 336
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-89 870
i ny räkning överföres	-4 593 028
	<b>-4 509 562</b>

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll. Framtida underhållsbehov enligt underhållsplan kommer att finansieras med i tid planerade avgiftshöjningar för att möta upp kostnad för planerat underhåll. Vid större underhåll kan även lån behöva tas för att finansiera delar av underhållskostnaden, föreningen har som mål att varje år amortera på befintliga lån för att skapa utrymme för att kunna ta upp nya lån när behov uppstår.

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 645 181	3 461 935
Övriga rörelseintäkter		32 880	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 678 061</b>	<b>3 461 935</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 211 556	-1 953 585
Övriga externa kostnader	4	-299 054	-276 849
Personalkostnader	5	-130 567	-120 121
Avskrivningar		-1 349 506	-1 349 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 990 683</b>	<b>-3 700 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-312 621</b>	<b>-238 126</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 784	613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 576	-468 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-732 792</b>	<b>-468 182</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 045 413</b>	<b>-706 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 045 413</b>	<b>-706 308</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	148 349 108	149 686 307
Inventarier, verktyg och installationer	8	153 833	166 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 502 941</b>	<b>149 852 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 502 941</b>	<b>149 852 447</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	791 275	825 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	115 097	129 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>906 372</b>	<b>955 086</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		120 753	122 431
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>120 753</b>	<b>122 431</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 027 125</b>	<b>1 077 517</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 530 066</b>	<b>150 929 964</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 105 000	107 105 000
Fond för yttre underhåll		1 793 886	1 620 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 898 886</b>	<b>108 725 550</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 464 149	-2 584 505
Årets resultat		-1 045 413	-706 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 509 562</b>	<b>-3 290 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104 389 324</b>	<b>105 434 737</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	24 774 112	30 252 588
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 774 112</b>	<b>30 252 588</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 100 000	14 121 524
Leverantörsskulder		270 956	289 272
Skatteskulder		245 632	236 932
Övriga skulder		16 178	15 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	733 864	579 733
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 366 630</b>	<b>15 242 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 530 066</b>	<b>150 929 964</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 045 413	-706 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 349 506	1 349 506
Förändring skatteskuld/fordran		8 700	6 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>312 793</b>	<b>649 338</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		58 761	-9 608
Förändring av kortfristiga skulder		136 815	154 555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>508 369</b>	<b>794 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-500 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 369</b>	<b>194 285</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		750 137	555 853
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>758 506</b>	<b>750 138</b>

## 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/Laddboxar	15 år
Markanläggning/Parkeringsyta samt gatusten	20 år
Markanläggning/Motorvärmare	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 217 133	3 064 032
El, moms	27 604	17 256
P-plats och garage	399 904	380 227
Betalningspåminnelse	540	420
	<b>3 645 181</b>	<b>3 461 935</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	56 155	79 724
Städkostnader	118 602	113 458
Hyra av entrémattor	21 672	19 239
Snöröjning/sandning	54 805	52 691
Trivselåtgärder	4 213	0
Serviceavtal	79 190	75 666
Hisskostnader	110 561	102 166
Besiktningar	14 694	6 494
Inköp av parkeringstjänster	739	1 478
Gemensamhetsanläggning	35 220	27 996
Reparationer	274 440	143 442
Planerat underhåll	89 870	116 875
El	126 604	181 680
Värme	745 941	632 552
Vatten och avlopp	125 891	97 403
Avfallshantering	143 454	130 206
Försäkringskostnader	49 121	46 891
Kabel-tv	133 738	123 132
Bredband	25 443	0
Förbrukningsinventarier	0	1 017
Förbrukningsmaterial	1 203	1 475
	<b>2 211 556</b>	<b>1 953 585</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	23 360	23 360
Fastighetsavgift	101 696	97 216
Telefoni	26 400	19 612
Datorkommunikation	0	983
Föreningsgemensamma kostnader	2 343	0
Revisionsarvode inkl. konsultationer	43 563	37 638
Ekonomisk förvaltning	91 637	86 613
Övriga externa kostnader	10 055	11 427
	<b>299 054</b>	<b>276 849</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	96 600
Sociala avgifter på arvoden	25 567	23 521
	<b>130 567</b>	<b>120 121</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 734 726</b>	<b>120 734 726</b>
Ingående avskrivningar	-12 179 383	-10 861 801
Årets avskrivningar	-1 317 582	-1 317 582
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 496 965</b>	<b>-12 179 383</b>
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>41 000 000</b>	<b>41 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 237 761</b>	<b>149 555 343</b>
Taxeringsvärden byggnader	115 196 000	115 196 000
Taxeringsvärden mark	58 140 000	58 140 000
	<b>173 336 000</b>	<b>173 336 000</b>

### Not 7 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 650	516 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>516 650</b>	<b>516 650</b>
Ingående avskrivningar	-385 686	-366 069
Årets avskrivningar	-19 617	-19 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-405 303</b>	<b>-385 686</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 347</b>	<b>130 964</b>

### Not 8 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 600	184 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 600</b>	<b>184 600</b>
Ingående avskrivningar	-18 460	-6 153
Årets avskrivningar	-12 307	-12 307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 767</b>	<b>-18 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 833</b>	<b>166 140</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	153 522	197 586
Klientmedelskonto hos förvaltare	637 753	627 706
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
<b>791 275</b>	<b>825 304</b>	

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	50 234	44 555
Serviceavtal	6 250	6 250
Tele 2 AB	9 232	33 419
Telia	7 350	5 100
Ekonomisk förvaltning	22 025	21 656
Upplupen intäkt Apocoa AB	0	10 000
Långbro Park SFF	9 462	8 802
Avtal vinterunderhåll	6 500	0
Avtal markskötsel	4 045	0
<b>115 098</b>	<b>129 782</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
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	3,65	2028-01-30	12 621 524	12 621 524
Stadshypotek	4,86	2024-02-02	1 000 000	1 500 000
			<b>43 874 112</b>	<b>44 374 112</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 100 000	-14 121 524

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: 19 100 000 kronor

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 874 112 kronor.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	113 474	68 755
Beräknat arvode för revision	40 000	40 000
Förutbetalda avgifter och hyror	325 304	298 411
Fastighetsel	14 736	27 696
Fjärrvärme	116 468	100 080
Sophantering	22 595	19 791
Vatten	33 000	25 000
Reparation	68 287	0
	<b>733 864</b>	<b>579 733</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 755 000	54 755 000
	<b>54 755 000</b>	<b>54 755 000</b>

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\_2023\_Brf\_Lindallén\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-09 09:10:54

Dokumentet är undertecknat av:

 Inga Christina Åkerblad (19561030XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-08 18:06:32
 JONAS HEDLUND (19711101XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-08 15:16:59
 CECILIA MARIANNE SKOOG (19690624XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-08 16:03:58
 PÄR NORD (19640829XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-08 15:16:57
 PER JAKOBSSON (19441108XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-08 16:55:29
 Anna Margareta Elisabet Kleberg (19641002XXXX) Revisor	2024-04-09 09:10:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lindallén\_1.pdf (219756 byte)

5C2F938FECE9C83693C6F94F3FE39FBD67BA03A90B5C8BAC70801E62F27C6271B6430FA40F7210F3E139  
4F933C4D02D3DFA21D2052018EA520CB143F3E0CA890

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindallén 1  
Org.nr. 769609-1268

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindallén 1 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upphöra med 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. 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 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 Lindallén 1 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, 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-09 09:15:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Margareta Elisabet Kleberg (19641002XXXX) Revisor

2024-04-09 09:15:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (109863 byte)

2B7393EE8FBAAEF6FAC5C8059C6ADA61A3B3516E8E8A224DD4F4C93925D058430E6A325A6E2D63B007F1  
CC0040F3EC453404D17FA3FD318CFDF7F111DFBD5AD4

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

