



# Årsredovisning 2024



**BRF Lindallén 1**

**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 2024. 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 1 630 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 2024 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 14 maj 2024 och påföljande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Pär Nordh          | ordförande |
| Jonas Hedlund      |            |
| Cecilia Skoog      |            |
| Christina Åkerblad |            |
| Per Jakobsson      |            |

Vid extra föreningsstämma den 20 februari avgick Styrelsen och ny styrelse valdes enligt nedanstående.

#### Ledamöter

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Marte Torp        | ordförande |
| Håkan Axelsson    | ledamot    |
| Olle Forssell     | ledamot    |
| Daniel Swiden     | ledamot    |
| Göran Weiborg     | ledamot    |
| Inga Britt Werner | ledamot    |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

#### Revisor

BDO Mälardalen AB

#### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Lena Edsman      | Sammanställande |
| Anita Lundin     |                 |
| Niclas Abramsson |                 |

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har omsatt två lån under 2024. Lånen på 5 mkr och 13,1 mkr lades om med rörlig ränta.

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

Beslutades om avgiftshöjning för 2025 med 9% på lägenheter och parkeringar för att täcka de ökade kostnaderna under 2025.

Ny underhållsplan (UH) har beställts för att säkerställa kommande underhållsbehov och föreningens långsiktiga ekonomi. UH kommer att vara klar under våren 2025.

#### **Föreningens fastighet**

I trapphusen genomfördes storstädning under våren.

Styrelsen har under året 4 gånger delat ut informationsbladet Lindbladet till samtliga medlemmar. Samma information går att hitta på föreningens hemsida.

Ny bokningstavla för tvättstugan har installerats efter att den gamla gått sönder i samband med åskväder.

I maj 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 vara i mycket gott skick och inget väsentligt underhålls- eller reparationsbehov föreligger.

Föreningen har omförhandlat avtal om hisskötsel med resultat att KONE fortsätter att vara föreningens entreprenör dock till en betydligt lägre kostnad än i tidigare avtal. I uppgörelse ingår byte av belysning i hissar till LED samt uppgradering av nödtelefoner, detta kommer att utföras under våren 2025.

Utdelning av elementfilter till samtliga lägenheter utfördes under hösten.

I oktober anordnades en trivselträff med korvgrillning och fika.

#### **Väsentliga händelser efter räenskapsåret**

Efter samrådsmöte i februari 2025 så skickade styrelsen in ett samrådsyttrande till stadsbyggnadskontoret över byggplanerna för Lågbron 1 i bostadsrättsföreningens namn.

Vid extra föreningsstämma den 20 februari valdes ny styrelse enligt ovan.

Föreningen omsatte två lån under mars 2025. Lånen på 5 mkr och 13,1 (totalt 18,1 Mkr.) las om till fast ränta och dessa lån gjordes om till två lån om 9,05 mkr (totalt 18,1 mkr) med löptider om 4 år respektive 5 år.

Stamspolning av hela fastigheten skall utföra under första halvåret 2025.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 89 (87) medlemmar.

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

Under året har 1 (1) lägenhet varit uthyrd i andrahand.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 4 118       | 3 645       | 3 462       | 3 427       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -626        | -1 045      | -706        | -619        |
| Soliditet (%)                                           | 70,05       | 69,81       | 69,86       | 69,79       |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 909       | 8 000       | 8 092       | 8 201       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 909       | 8 000       | 8 092       | 8 201       |
| Fastighetslån/tax.värde (%)                             | 25          | 25          | 26          | 30          |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                          | 29          | 29          | 30          | 30          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 663         | 587         | 559         | 559         |
| Skuldränta (%)                                          | 2,02        | 1,23        | 1,03        | 1,06        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 136         | 72          | 139         | 152         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 11,93       | 13,64       | 14,48       | 14,68       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 194         | 182         | 166         | 154         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 88,16       | 87,47       | 88,38       | 89,32       |

#### 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<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 53 568 000            | 53 537 000            | 1 793 886                   | -3 464 149             | -1 045 413        | <b>104 389 324</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                       | 83 466                      | -1 128 879             | 1 045 413         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                       |                       |                             |                        | -625 795          | <b>-625 795</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>53 568 000</b>     | <b>53 537 000</b>     | <b>1 877 352</b>            | <b>-4 593 028</b>      | <b>-625 795</b>   | <b>103 763 529</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 593 028        |
| årets förlust    | -625 795          |
|                  | <b>-5 218 823</b> |

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                                     |                   |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes   | 173 336           |
| ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas | -21 688           |
| i ny räkning överföres                               | -5 370 471        |
|                                                      | <b>-5 218 823</b> |

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll. Föreningen budgeterar för, och arbetar för att vid varje tillfälle ha en sådan ekonomi, att fastighetsunderhållet ständigt ligger på en hög, generös, nivå. Långsiktigt planeras ekonomin så att vid större underhållsarbeten, föreningen är kreditvärdig och kan finansiera, och i god tid planera för, det underhåll som ligger i underhållsplanen.

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 4 117 908                 | 3 645 181                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 5 798                     | 32 880                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>4 123 706</b>          | <b>3 678 061</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3   | -2 073 023                | -2 211 556                |
| Övriga externa kostnader                         | 4   | -308 070                  | -299 054                  |
| Personalkostnader                                | 5   | -142 513                  | -130 567                  |
| Avskrivningar                                    |     | -1 349 197                | -1 349 506                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 872 803</b>         | <b>-3 990 683</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>250 904</b>            | <b>-312 621</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 3 377                     | 4 784                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -880 075                  | -737 576                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-876 698</b>           | <b>-732 792</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-625 795</b>           | <b>-1 045 413</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-625 795</b>           | <b>-1 045 413</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6, 7       | 147 011 911        | 148 349 108        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 141 833            | 153 833            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>147 153 744</b> | <b>148 502 941</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>147 153 744</b> | <b>148 502 941</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 9          | 721 141            | 791 275            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 140 503            | 115 097            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>861 644</b>     | <b>906 372</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 119 439            | 120 753            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>119 439</b>     | <b>120 753</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>981 083</b>     | <b>1 027 125</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>148 134 827</b> | <b>149 530 066</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 107 105 000        | 107 105 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 877 352          | 1 793 886          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>108 982 352</b> | <b>108 898 886</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             |  | -4 593 028         | -3 464 149         |
| Årets resultat                  |  | -625 795           | -1 045 413         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-5 218 822</b>  | <b>-4 509 562</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>103 763 530</b> | <b>104 389 324</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 11 | 24 774 112        | 24 774 112        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>24 774 112</b> | <b>24 774 112</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11 | 18 600 000        | 19 100 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 157 590           | 270 956           |
| Skatteskulder                                |    | 253 248           | 245 632           |
| Övriga skulder                               |    | 15 089            | 16 178            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 571 258           | 733 864           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>19 597 185</b> | <b>20 366 630</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

148 134 827

149 530 066

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |           |            |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -625 795  | -1 045 413 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 349 197 | 1 349 506  |
| Förändring skatteskuld/fordran                      | 7 616     | 8 700      |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

731 018                      312 793

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |          |         |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 93 848   | 58 761  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -277 061 | 136 815 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

547 805                      508 369

### Finansieringsverksamheten

|                                           |          |          |
|-------------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut | -500 000 | -500 000 |
|-------------------------------------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000                      -500 000

### Årets kassaflöde

47 805                      8 369

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                    |         |         |
|----------------------------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | 758 506 | 750 137 |
|----------------------------------------------------|---------|---------|

### Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

806 311                      758 506

## 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

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter          | 3 635 347        | 3 217 133        |
| El, moms             | 35 320           | 27 604           |
| P-plats och garage   | 447 002          | 399 904          |
| Betalningspåminnelse | 240              | 540              |
|                      | <b>4 117 909</b> | <b>3 645 181</b> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel            | 93 286           | 56 155           |
| Städkostnader               | 123 525          | 118 602          |
| Hyra av entrémattor         | 22 842           | 21 672           |
| Snöröjning/sandning         | 62 764           | 54 805           |
| Trivselåtgärder             | 3 543            | 4 213            |
| Serviceavtal                | 76 017           | 79 190           |
| Hisskostnader               | 116 057          | 110 561          |
| Besiktningar                | 5 000            | 14 694           |
| Inköp av parkeringstjänster | 739              | 739              |
| Gemensamhetsanläggning      | 37 848           | 35 220           |
| Reparationer                | 118 045          | 274 440          |
| Planerat underhåll          | 21 688           | 89 870           |
| El                          | 130 330          | 126 604          |
| Värme                       | 871 098          | 745 941          |
| Vatten och avlopp           | 64 091           | 125 891          |
| Avfallshantering            | 155 673          | 143 454          |
| Försäkringskostnader        | 55 257           | 49 121           |
| Kabel-tv                    | 37 024           | 133 738          |
| Bredband                    | 76 229           | 25 443           |
| Förbrukningsmaterial        | 1 966            | 1 203            |
|                             | <b>2 073 022</b> | <b>2 211 556</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                      | 23 360         | 23 360         |
| Fastighetsavgift                     | 104 832        | 101 696        |
| Telefoni                             | 34 675         | 26 400         |
| Föreningsgemensamma kostnader        | 3 150          | 2 343          |
| Revisionsarvode inkl. konsultationer | 43 871         | 43 563         |
| Ekonomisk förvaltning                | 90 937         | 91 637         |
| Övriga externa kostnader             | 7 245          | 10 055         |
|                                      | <b>308 070</b> | <b>299 054</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode              | 114 600        | 105 000        |
| Sociala avgifter på arvoden | 27 913         | 25 567         |
|                             | <b>142 513</b> | <b>130 567</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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                          | -13 496 965        | -12 179 383        |
| Årets avskrivningar                             | -1 317 580         | -1 317 582         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 814 545</b> | <b>-13 496 965</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>146 920 181</b> | <b>148 237 761</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

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 516 650         | 516 650         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>516 650</b>  | <b>516 650</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -405 303        | -385 686        |
| Årets avskrivningar                             | -19 617         | -19 617         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-424 920</b> | <b>-405 303</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>91 730</b>   | <b>111 347</b>  |

### Not 8 Installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 184 600        | 184 600        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>184 600</b> | <b>184 600</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -30 767        | -18 460        |
| Årets avskrivningar                             | -12 000        | -12 307        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-42 767</b> | <b>-30 767</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>141 833</b> | <b>153 833</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                      | 16 267         | 153 522        |
| Klientmedelskonto hos förvaltare | 686 873        | 637 753        |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 18 001         | 0              |
|                                  | <b>721 141</b> | <b>791 275</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring  | 55 257         | 50 234         |
| Serviceavtal          | 6 250          | 6 250          |
| Tele 2 AB             | 35 108         | 9 232          |
| Telia                 | 11 312         | 7 350          |
| Ekonomisk förvaltning | 23 054         | 22 025         |
| Långbro Park SFF      | 9 522          | 9 462          |
| Avtal vinterunderhåll | 0              | 6 500          |
| Avtal markskötsel     | 0              | 4 045          |
|                       | <b>140 503</b> | <b>115 098</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Slutbetalnings<br>dag | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                               | 3,140          | 2025-11-20            | 13 100 000               | 13 100 000               |
| Nordea                               | 3,220          | 2025-06-19            | 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                         | 3,158          | 2025-02-04            | 500 000                  | 1 000 000                |
|                                      |                |                       | <b>43 374 112</b>        | <b>43 874 112</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                       | -18 600 000              | -19 100 000              |

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: 18 600 000 kronor

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 156 428        | 113 474        |
| Beräknat arvode för revision    | 40 000         | 40 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 173 171        | 325 304        |
| Fastighetsel                    | 15 680         | 14 736         |
| Fjärrvärme                      | 115 877        | 116 468        |
| Sophantering                    | 26 702         | 22 595         |
| Vatten                          | 34 631         | 33 000         |
| Reparation                      | 0              | 68 287         |
| Städning                        | 8 771          | 0              |
|                                 | <b>571 260</b> | <b>733 864</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</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.

Marte Torp  
Ordförande

Håkan Axelsson

Olle Forssell

Daniel Swidén

Göran Weiborg

Inga Britt Werner

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

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Lindallén\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 18:19:10

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                        |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
|  | DANIEL SWIDÉN (19731226XXXX) Styrelsemedlem            | 2025-04-14 10:14:21 |
|  | OLLE FORSELL (19480414XXXX) Styrelsemedlem             | 2025-04-11 18:07:14 |
|  | GÖRAN WEIBORG (19570228XXXX) Styrelsemedlem            | 2025-04-11 14:36:44 |
|  | HÅKAN AXELSSON (19570906XXXX) Styrelsemedlem           | 2025-04-12 08:41:21 |
|  | Anna Margareta Elisabet Kleberg (19641002XXXX) Revisor | 2025-04-14 18:19:10 |
|  | INGA BRITT WERNER (19470123XXXX) Styrelsemedlem        | 2025-04-11 20:56:04 |
|  | Marte Torp (19740609XXXX) Styrelsemedlem               | 2025-04-11 15:12:38 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Lindallén\_1.pdf (233387 byte)

4B0AF782FEE8C9015CD3FBD7CA563368C5539C5F9A6266724B20B638669D824FFB9ED142CDBE05539D3D  
9D1C2DCCC8E8625D2C66AC45C767FF02B1A200A563B5

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

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

