



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-24 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 4	2013	Stockholm

Tomträttsavgälden har bestämts till 1 974 000 kr från och med 2026. Under åren 2022-2025 kommer tomträttsavgälden höjas gradvis och avgälden för 2024 har bestämts till 1 938 700 kr

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkring förmedlas via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 6 416 kvm och 2 lokaler om 206 kvm. Byggnadernas totalyta är 6622 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-05-08 haft följande sammansättning

David Lindén	Ordförande
Aday Barsom	Styrelseledamot
Henrik Shabo	Styrelseledamot
Xavier Corbella Coll	Styrelseledamot

Vid stämman 2024-05-08 avgick Amina Karout, Christoffer Paulusson, Ina Kasperovic, Rune Bohlin som ledamöter och Helena Isaksson, Siver Soreni och Xavier Corbella Coll som supplanter.

Valberedning

Rune Bohlin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två av ordinarie ledamöter tillsammans

Revisorer

Ingela Andersson

Auktoriserad Revisor

LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen visar en årlig underhållskostnad på 1 813 512 kr (274kr/kvm). Styrelsen avser att arbeta igenom underhållsplanen med föreningens ekonomiska förvaltare under 2025 och bedömer att reservering till underhållsfonden tills vidare sker i enlighet med stadgarna (25kr/kvm).

Utförda historiska underhåll

2023 ● 10-års besiktning av hela fastigheten genomfördes under 2023

Planerade underhåll

2024 ● Byte av varmvattenmätare samt stamspolning genomfördes i hela föreningen

Avtal med leverantörer

Byte av varmvattenmätare, en offert från Tingvalla Mark AB avs markränna kring lekplatsen accepterades, en offert från ALNUM Rörservice AB avs byte av slingtank accepterades, ett tilläggsavtal 24/7 Connected Service med KONE AB, en offert från KTC accepterades avs byte av alla föreningens DUC:ar i undercentralen, en offert avs genomgång av föreningens ekonomi 1 ggr/kvartal av SBC accepterades, en offert från Serwent AB avs stamspolning accepterades

SBAB, Brunata AB, Tingvalla Mark AB, SBC, ALNUM Rörservice AB, KTC, KONE AB, Stockholms Entrémattor AB, Eds Städfirma & Byggtjänst AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen VÄLMÅGAN GA 4 & GA 6, med en andel på 49%. Samfälligheten förvaltar VÄLMÅGAN GA:4, gemensamhetsanläggning. Anläggningen omfattar garage för personbilsparkering i två plan under byggnader och innergårdar samt ytor för in- och utfart (på Västra Gränden). Parkeringen inrymmer 118 platser för personbilar samt några platser för motorcyklar. Anläggningen omfattar vidare gångväg och trapp. VÄLMÅGAN GA:6, gemensamhetsanläggning. Anläggningsåtgärd Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge storlek mm Ändamål: Väg mm Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och omfattas av 1. Angöringsgata (Lustgårdsgatan) med besöksparkering 2. Belysning 3. Kantsten mot Kellgrensgatan 4. Skyltar 5. Träd 6. Fundament för parkeringsmätare 7. Elförsörjning av anläggningen med ledningar och mätare (Mätaren är placerad inom Välmågan 3) 8. Stödmur mot garageinfart vid Välmågan 5 9. Ledning för vatten från kommunens anslutningspunkt fram till och med avstängningsventil i Lustgårdsgatan för respektive fastighet, se bilaga Ri2 10. Anordningar för omhändertagande av dagvatten inklusive ledningar och brunnar, se bilaga Ri2, med avgränsningar enligt bilaga Ri3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 beställde styrelsen en 10-års besiktning av hela fastigheten genom Sustend AB. I samband med det beställdes även en ny underhållsplan (från samma bolag) som sträcker sig 50 år framåt till år 2072. På köpet fick föreningen ett års licens utan extra kostnad från Planima som syftar på att digitalisera föreningens underhållsplan. Efter licensperioden var slut valde styrelsen att förlänga licensen tills vidare då Planima plattformen visade sig vara ett värdefullt verktyg som gör det betydligt mycket enklare att jobba med underhållsplanen proaktivt

Ett lån på 5.895.000 kr omsattes till ett fem års bunden ränta.

I samband med detta gjordes en extra amortering på 1.895.000 kr

Garageavgiften justerades uppåt med ett genomsnitt 300-400 kr

Årsavgifterna justerades upp med 15% med anledning av ökade drift- och räntekostnader

En markränna installerades kring lekplatsen

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10% och 2024-09-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Ett nytt städavtal signerades med ett nytt städbolag

Hissavtalet omförhandlades med samma leverantör

samt ett tilläggsavtal 24/7 Connected Service signerades

Ett tilläggsavtal med SBC avs genomgång av föreningens ekonomi 1/ggr per kvartal

Övriga uppgifter

Stamspolning genomfördes enligt föreningens underhållsplan

OVK-kontroll inkl rengöring av ventilationskanaler flyttas till 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tax ut i enlighet med föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 265 654	6 170 247	5 983 270	5 876 228
Resultat efter fin. poster	-2 051 812	-2 680 023	-2 380 075	-2 098 873
Soliditet (%)	89	89	-	-
Yttre fond	1 857 928	1 801 073	1 635 523	1 439 341
Taxeringsvärde	407 569 000	407 569 000	407 569 000	316 913 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	689	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,8	70,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 657	5 952	6 155	6 357
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 481	5 767	5 963	6 160
Sparande per kvm totalyta, kr	226	107	130	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	92	107	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	72	66	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	27	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	195	199	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,06	0,83	-
Räntekänslighet (%)	6,91	8,63	-	-

Nyckeltalen har beräknats på bostadsrättsyta 6 416 kvm och totalyta 6 622 kvm.

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 vatten (totalt 163 910 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Det negativa resultatet beror på flera olika faktorer som t.ex. föreningens ökade räntekostnader framöver samt ökade löpande kostnader för drift och underhåll. Åtgärder som vidtagits är att amortera extra på föreningens fastighetslån samt att höja årsavgifter och garageavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	202 594 000	-	-	202 594 000
Upplåtelseavgifter	133 991 000	-	-	133 991 000
Fond, yttre underhåll	1 801 073	-	56 855	1 857 928
Balanserat resultat	-18 306 309	-2 680 023	-56 855	-21 043 187
Årets resultat	-2 680 023	2 680 023	-2 051 812	-2 051 812
Eget kapital	317 399 741	0	-2 051 812	315 347 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 877 637
Årets resultat	-2 051 812
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 550
Totalt	-23 094 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	297 093
Balanseras i ny räkning	-22 797 906

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	7 265 654	6 170 247
Övriga rörelseintäkter	3	49 690	82 661
Summa rörelseintäkter		7 315 344	6 252 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 940 950	-4 738 544
Övriga externa kostnader	9	-467 825	-447 032
Personalkostnader	10	-144 073	-133 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 249 768	-3 244 008
Summa rörelsekostnader		-8 802 616	-8 562 756
RÖRELSERESULTAT		-1 487 272	-2 309 849
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 835	42 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-598 375	-412 812
Summa finansiella poster		-564 540	-370 174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 051 812	-2 680 023
ÅRETS RESULTAT		-2 051 812	-2 680 023

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	347 203 771	350 394 439
Markanläggningar	13	227 217	286 317
Summa materiella anläggningstillgångar		347 430 988	350 680 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		347 430 988	350 680 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		265 893	142 290
Övriga fordringar	14	3 064 842	4 188 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	566 838	561 945
Summa kortfristiga fordringar		3 897 573	4 892 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 922 841	1 230 391
Summa kassa och bank		1 922 841	1 230 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 820 415	6 123 316
SUMMA TILLGÅNGAR		353 251 402	356 804 071

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		336 585 000	336 585 000
Fond för yttre underhåll		1 857 928	1 801 073
Summa bundet eget kapital		338 442 928	338 386 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 043 187	-18 306 309
Årets resultat		-2 051 812	-2 680 023
Summa fritt eget kapital		-23 094 999	-20 986 332
SUMMA EGET KAPITAL		315 347 929	317 399 741
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 993 700	32 292 975
Summa långfristiga skulder		10 993 700	32 292 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 299 275	5 895 485
Leverantörsskulder		434 185	201 628
Skatteskulder		238 260	238 260
Övriga kortfristiga skulder		39 493	56 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	898 560	719 478
Summa kortfristiga skulder		26 909 773	7 111 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 251 402	356 804 071

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 487 272	-2 309 849
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 249 768	3 244 008
	1 762 496	934 159
Erhållen ränta	33 835	42 638
Erlagd ränta	-598 917	-419 768
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197 414	557 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 614	143 415
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	395 170	71 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 482 970	772 059
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-86 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 952
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 820 485	7 993 700
Amortering av lån	-7 715 970	-9 293 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 895 485	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-412 515	-614 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 331 985	5 946 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 919 470	5 331 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé 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 markanläggningar skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	0,83 - 10 %
Markanläggningar	10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 842 684	4 122 726
Hysesintäkter lokaler, moms	686 340	664 723
Hysesintäkter garage	776 776	776 910
Hysesintäkter garage, moms	196 183	33 184
Hysesintäkter förråd	12 200	12 000
Deb. fastighetsskatt, moms	69 156	54 009
Bredband	245 520	245 520
Kallvatten, moms	11 627	1 174
Varmvatten, moms	167 996	62 775
Elintäkter laddstolpe moms	59 733	44 581
Övernattnings-/gästlägenhet	98 801	100 600
Dröjsmålsränta	236	109
Pantsättningsavgift	25 368	18 061
Överlåtelseavgift	29 082	16 395
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	43 263	17 483
Öres- och kronutjämnning	3	-3
Summa	7 265 654	6 170 247

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Extra statligt stöd	0	-51 285
Elstöd	0	123 946
Övriga intäkter	49 690	10 000
Summa	49 690	82 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	36 153	50 998
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 049	8 862
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	24 378
Städning enligt avtal	178 814	194 889
Städning utöver avtal	12 625	0
Besiktningar	4 640	0
Hissbesiktning	6 356	7 171
Brandskydd	16 920	0
Myndighetstillsyn	2 820	2 600
Gårdkostnader	3 816	838
Gemensamma utrymmen	29 577	19 748
Sopphantering	12 571	22 483
Garage/parkering	49 523	0
Snöröjning/sandning	64 947	90 168
Serviceavtal	233 111	137 880
Mattvätt/Hyrmattor	78 020	84 058
Förbrukningsmaterial	50 230	49 715
Summa	782 172	693 787

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 155	0
Trapphus/port/entr	0	3 106
Sopphantering/återvinning	3 296	0
Dörrar och lås/porttele	51 983	29 708
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 348
VVS	30 955	12 202
Värmeanläggning/undercentral	8 974	34 478
Ventilation	18 970	39 480
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 202	0
Hissar	42 296	4 483
Fasader	5 640	0
Mark/gård/utemiljö	28 521	6 572
Garage/parkering	4 457	9 266
Vattenskada	23 878	0
Summa	235 328	146 642

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	24 447	0
VVS	160 437	0
Hiss	0	108 695
Mark/gård/utemiljö	112 209	0
Summa	297 093	108 695

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	372 864	611 538
Uppvärmning	476 665	474 354
Vatten	242 915	207 292
Sophämtning/renhållning	123 850	95 768
Grovsopor	0	5 610
Summa	1 216 294	1 394 562

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 402	77 066
Tomträttsavgäld	1 938 700	1 920 700
Bredband	242 451	244 522
Fastighetsskatt	119 130	119 130
Korr. fastighetsskatt	24 380	33 440
Summa	2 410 063	2 394 858

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 963	0
Tele- och datakommunikation	6 445	3 923
Juridiska åtgärder	33 431	0
Inkassokostnader	8 606	7 468
Revisionsarvoden extern revisor	63 292	42 875
Styrelseomkostnader	10 780	5 905
Fritids och trivselkostnader	655	5 699
Föreningskostnader	11 651	5 069
Förvaltningsarvode enl avtal	204 679	185 423
Överlåtelsekostnad	22 054	20 274
Pantsättningskostnad	20 629	21 450
Korttidsinventarier	0	6 193
Administration	63 646	68 842
Konsultkostnader	9 296	66 211
Bostadsrätterna Sverige	7 700	7 700
Summa	467 825	447 032

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	29 473	28 172
Summa	144 073	133 172

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	595 191	412 676
Dröjsmålsränta	0	136
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 184	0
Summa	598 375	412 812

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	381 384 648	381 297 696
Årets inköp	0	86 952
Bidrag Naturvårdsverket 2023		-138 403
Bidrag Naturvårdsverket 2022		-51 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	381 384 648	381 384 648
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 990 209	-27 805 301
Årets avskrivning	-3 190 668	-3 184 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 180 877	-30 990 209
Utgående restvärde enligt plan	347 203 771	350 394 439
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	211 963 000	211 963 000
Taxeringsvärde mark	195 606 000	195 606 000
Summa	407 569 000	407 569 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	591 062	591 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	591 062	591 062
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-304 745	-245 645
Årets avskrivning	-59 100	-59 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-363 845	-304 745
Utgående restvärde enligt plan	227 217	286 317

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59 532	87 096
Övriga kortfristiga fordringar	8 682	0
Transaktionskonto	696 793	1 559 350
Borgo räntekonto	2 299 835	2 542 243
Summa	3 064 842	4 188 689

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	9 701
Förutbet försäkr premier	29 277	26 858
Förutbet tomträtt	489 150	484 675
Förutbet bredband	40 711	40 711
Upplupna intäkter	7 700	0
Summa	566 838	561 945

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2024-02-28	1,16 %		5 895 485
SEB	2025-02-28	0,69 %	7 995 275	7 995 275
Stadshypotek	2028-03-30	3,71 %	6 993 700	6 993 700
SEB	2025-02-28	0,69 %	8 304 000	8 304 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,61 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2029-06-30	3,58 %	4 000 000	
Summa			36 292 975	38 188 460
Varav kortfristig del			25 299 275	5 895 485

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 292 975 kr minskat med de extra amorteringar som styrelsen beslutar genomföra.

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	58 462	0
Uppl kostnad Städning entrepr	14 286	0
Uppl kostn el	51 057	61 601
Uppl kostnad Värme	58 663	66 008
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	462	1 004
Uppl kostn vatten	65 596	53 270
Uppl kostnad Sophämtning	21 905	16 028
Uppl kostnad arvoden	54 473	44 873
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 115	14 099
Förutbet hyror/avgifter	531 541	437 595
Summa	898 560	719 478

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

44 600 000

2023-12-31

44 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra amortering på 1.000.000 kr finns inplanerad i slutet av februari 2025

Underskrifter

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

Stockholm

David Lindén
Ordförande

Aday Barsom
Styrelseledamot

Henrik Shabo
Styrelseledamot

Xavier Corbella Coll
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 17:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 13:03

DOCUMENT ID:

SkQtOXFygge

ENVELOPE ID:

r1ltOXFJexe-SkQtOXFygge

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé, 769621-3144 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID LINDÉN lindendavid551@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 13:16 30.04.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.223.20
2. ADAY BARSOM adaybarsom@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 13:45 30.04.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Henrik Shabo achoo.ssab@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 14:33 30.04.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.243.181
4. XAVIER CORBELLÀ COLL xcorbellacoll@protonmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 15:17 30.04.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.184.28
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 17:41 30.04.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26

* 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