



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindormen 5 och 6

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-07 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindormen 5	2000	Stockholm
Lindormen 6	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884-1890 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1953

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 967 kvm och 3 lokaler om 140 kvm. Byggnadernas totalyta är 2106 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Kihlberg	Ordförande
Rebecca Holmberg	Kassör
Ann-Charlotte Hägglund	Styrelseledamot
Anna Edman	Styrelseledamot
Clarence Gröhn	Styrelseledamot
Dara Ali Hosseini	Suppleant
Sophia Goldman	Suppleant

Valberedning

Richard Goldman och Per Nordberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Tecknas två i förening av ledarmöterna

Revisorer

Maria Sukhova Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Lagnings av fasad vid takfot Grevgatan 22
- 2023** ● Montering av värmeslingor på stuprör
Tvätt och reparation av mattor i entré
Renovering av cykelkällare
Takarbete, underhåll och montering av säkerhetsvagnar
- 2022** ● Säkerhetsförbättringar på tak - Takstegar & snörasskydd
Soppantering - Sortering av matavfall
- 2021** ● Målning av vissa fönster - Förbättringsmålning
Nya armaturer till entréer - Byte av befintliga armaturer
Renovering av tvättstuga
- 2020-2021** ● Säkerhetsförbättringar på samtliga tak
- 2020** ● Målning av källare, Grevgatan 24
Nya entrémattor, Grevgatan 22/22A
Ny dörr till cykelkällaren
- 2019** ● Spolning av samtliga stammar
Byte av cirkulationspump
Byte av vindsfönster, Grevgatan 22A
- 2018** ● Skapande av vinkällare
- 2013** ● Fiber indraget till samtliga lägenheter och lokaler
Målning av trapphus, Grevatan 22A
Renovering av gården och byte av tätskikt

- 2012 ● Byggnation av balkonger
- 2011 ● Besiktning av stammar
- 2010 ● Målning av fönsterbågar, Grevgatan 24/24A
- 2009 ● Renovering av trapphus, Grevgatan 24/24A
- 2005 ● Renovering av trapphus, Grevgatan 22
- 2002 ● Putsning av fasader
- 1974 ● Stambyte & elstigare

Planerade underhåll

- 2025 ● Översyn/Byte av undercentral, ventiler och radiatortermostater
Byte av dåliga fönsterkassetter i 24a
- 2026 ● Blästring och målning av tak
- 2028 ● Planerad översyn av stammarna
- 2032 ● Putsning fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscenrum AB
Teknisk förvaltning	Nabobolaget AB
2 st avloppsfällor	Anticimex Skadedjursavtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Föreningen är skuldfri och har bra likviditet.

Föreningens likvida medel förvaltas genom SBAB Bank via ett sparkonto samt två placeringskonton med olika bindningstider (3 respektive 12 månader) för att optimera ränteavkastningen. Den totala ränteavkastningen under verksamhetsåret 2024 uppgick till 238 tkr.

Förändringar i avtal

Avslutat takskottningsavtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 205 588	1 110 501	1 062 906	1 052 296
Resultat efter fin. poster	122 708	-216 335	-74 781	-474 533
Soliditet (%)	99	99	100	100
Yttre fond	1 818 045	1 102 879	1 112 375	1 523 499
Taxeringsvärde	120 409 000	120 409 000	120 409 000	80 674 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	421	380	380	380
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,2	53,9	54,2	66,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	186	65	136	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	20	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	235	183	168	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	19	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	299	234	207	208
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	43 253 280	-	-	43 253 280
Upplåtelseavgifter	3 838 000	-	-	3 838 000
Fond, yttre underhåll	1 102 879	-101822	816 988	1 818 045
Uppskrivningsfond	14 500 000	-	-	14 500 000
Balanserat resultat	-8 745 799	-114 513	-816 988	-9 677 300
Årets resultat	-216 335	216 335	122 708	122 708
Eget kapital	53 732 025	0	122 708	53 854 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 860 312
Årets resultat	122 708
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-816 988
Totalt	-9 554 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	19 269
Balanseras i ny räkning	-9 535 323

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	1 205 588	1 110 501
Övriga rörelseintäkter	3	294 182	276 440
Summa rörelseintäkter		1 499 770	1 386 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 185 110	-1 314 272
Övriga externa kostnader	9	-187 369	-191 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 512	-250 512
Summa rörelsekostnader		-1 622 992	-1 756 447
RÖRELSERESULTAT		-123 222	-369 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		245 930	153 171
Summa finansiella poster		245 930	153 171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 708	-216 335
ÅRETS RESULTAT		122 708	-216 335

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	46 929 414	47 179 926
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 929 414	47 179 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		579 834	579 834
Summa finansiella anläggningstillgångar		579 834	579 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 509 248	47 759 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 490	2 275
Övriga fordringar	12	884 633	854 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 104	0
Summa kortfristiga fordringar		1 029 227	856 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 667 501	5 474 536
Summa kassa och bank		5 667 501	5 474 536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 696 728	6 331 123
SUMMA TILLGÅNGAR		54 205 976	54 090 883

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 091 280	47 091 280
Uppskrivningsfond		14 500 000	14 500 000
Fond för yttre underhåll		1 818 045	1 102 879
Summa bundet eget kapital		63 409 325	62 694 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 677 300	-8 745 799
Årets resultat		122 708	-216 335
Summa fritt eget kapital		-9 554 592	-8 962 134
SUMMA EGET KAPITAL		53 854 733	53 732 025
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 211	174 391
Skatteskulder		0	13 264
Övriga kortfristiga skulder		48 464	48 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	231 568	123 112
Summa kortfristiga skulder		351 243	358 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 205 976	54 090 883

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-123 222	-369 506
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	250 512	250 512
	127 290	-118 994
Erhållen ränta	203 115	153 171
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 406	34 177
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 603	-85 436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 615	103 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 188	51 914
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 188	51 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 938 243	5 886 330
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 099 431	5 938 243

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindormen 5 och 6 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	825 996	746 914
Hysesintäkter lokaler	62 388	58 570
Hysesintäkter lokaler, moms	260 440	244 510
Hysesintäkter förråd	1 800	1 350
Deb. fastighetsskatt, moms	32 088	37 868
Bredband	2 400	2 400
Bredband moms	4 800	4 800
Hysesintäkter, övrigt	0	3 000
Pantsättningsavgift	3 440	1 838
Överlåtelseavgift	11 700	2 626
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	438	6 625
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 205 588	1 110 501

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	2 160	0
Övriga intäkter	7 965	9 720
Återbäring försäkringsbolag	284 057	266 720
Summa	294 182	276 440

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	51 283	56 092
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 267	18 411
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 046	0
Larm och bevakning	0	777
Städning enligt avtal	57 570	49 069
Städning utöver avtal	743	402
Sotning	0	19 057
Besiktningar	8 071	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	19 202
Brandskydd	3 765	0
Gårdkostnader	4 387	37 962
Gemensamma utrymmen	10 901	3 143
Snöröjning/sandning	25 029	82 118
Serviceavtal	22 046	51 083
Mattvätt/Hyrmattor	0	7 879
Förbrukningsmaterial	575	6 456
Summa	211 682	351 653

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	5 873
Tvättstuga	0	2 425
Trapphus/port/entr	4 054	0
Dörrar och lås/porttele	41 601	19 048
VVS	0	32 692
Ventilation	11 081	14 895
Tak	0	10 768
Fasader	20 867	0
Summa	77 603	85 701

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	12 946
VVS	19 269	0
Elinstallationer	0	88 875
Summa	19 269	101 822

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	59 653	46 568
Uppvärmning	494 082	386 245
Vatten	74 997	59 210
Sophämtning/renhållning	92 161	80 386
Summa	720 893	572 409

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	15 057	53 465
Skadedjursförsäkring	0	7 698
Kabel-TV	15 772	0
Bredband	53 625	71 299
Fastighetsskatt	71 210	70 226
Summa	155 665	202 688

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	1 974
Tele- och datakommunikation	2 164	444
Juridiska åtgärder	0	87 339
Revisionsarvoden extern revisor	43 060	20 813
Styrelseomkostnader	11 682	0
Fritids och trivselkostnader	1 812	750
Föreningskostnader	0	6 769
Förvaltningsarvode enl avtal	51 831	49 518
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	4 300	788
Korttidsinventarier	0	1 437
Administration	4 432	9 549
Konsultkostnader	58 220	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 930
Summa	187 369	191 663

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 563 875	52 563 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 563 875	52 563 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 383 949	-5 133 437
Årets avskrivning	-250 512	-250 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 634 461	-5 383 949
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 929 414	47 179 926
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 512 775</i>	<i>27 512 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 692 000	33 692 000
Taxeringsvärde mark	86 717 000	86 717 000
Summa	120 409 000	120 409 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 928	41 928
Utgående anskaffningsvärde	41 928	41 928
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 928	-41 928
Utgående avskrivning	-41 928	-41 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	396 489	320 143
Skattefordringar	56 214	70 462
Transaktionskonto	171 985	170 348
Borgo räntekonto	259 945	293 359
Summa	884 633	854 312

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	41 555	0
Förutbet fast skötsel	4 354	0
Förutbet försäkr premier	45 168	0
Förutbet kabel-TV	6 213	0
Upplupna ränteintäkter	42 814	0
Summa	140 104	0

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	225	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 485	0
Uppl kostn el	5 563	0
Uppl kostnad Värme	56 555	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn vatten	11 035	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 562	0
Förutbet hyror/avgifter	123 143	123 112
Summa	231 568	123 112

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Ann-Charlotte Hägglund
Styrelseledamot

Anna Edman
Styrelseledamot

Clarence Gröhn
Styrelseledamot

Patrik Kihlberg
Ordförande

Rebecca Holmberg
Kassör

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

Maria Sukhova
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 10:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 11:42

DOCUMENT ID:

SybO-AMZckl

ENVELOPE ID:

H1lwZ0GWCyl-SybO-AMZckl

DOCUMENT NAME:

Brf Lindormen 5 och 6, 769605-9737 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK KIHLBORG patrik@kihlborg.com	Signed Authenticated	07.04.2025 12:38 07.04.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.89.208
2. CLARENCE GRÖHN clarence.grohn@live.se	Signed Authenticated	07.04.2025 12:53 07.04.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.63.46
3. Rebecca Holmberg rebeccaholmberg@live.se	Signed Authenticated	08.04.2025 09:31 08.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 15.248.3.50
4. ANN-CHARLOTTE HÄGGLUND hagglundac@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 14:29 07.04.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.204.65
5. Anna Edman aedesignllc@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 18:24 09.04.2025 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.64.226
6. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@kungsbronborevisi on.se	Signed Authenticated	10.04.2025 10:52 10.04.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindormen 5 och 6, org.nr. 769605–9737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindormen 5 och 6 för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindormen 5 och 6 för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 10:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.04.2025 11:42

DOCUMENT ID:

B1u-CfbCkg

ENVELOPE ID:

SywZAfbRkl-B1u-CfbCkg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lindormen 5 & 6.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA SUKHOVA	 Signed	10.04.2025 10:52	eID	Swedish BankID
maria.sukhova@kungsbronborevisi on.se	Authenticated	10.04.2025 10:24	Low	IP: 213.88.193.73

* 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