

Årsredovisning 2024

Brf Lindbacken 3

769601-4799



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindbacken 3

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1996-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-08.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindbacken 3	1996	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 418 kvm och 2 lokaler om 323 kvm. Byggnadernas totalyta är 1741 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Eriksson	Ordförande
Carl Johan Johansson Alm	Kassör
Christer Andersson	Styrelseledamot
Jan-Åke Larsson	Suppleant
Melina Idolor	Suppleant
Oscar Malmgren	Suppleant

Valberedning

Young Sun Kristoffersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sebastian Wallenberg-Arvidsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Renovering och målning av fönster och ytterdörrar beställt. Påbörjas februari 2025
Tillgänglighetsanpassning, källare och vind
- 2024** ● Spolning av avloppsstammar
- 2023** ● Tvättstugan i källaren renoverad och ny utrustning installerad
Säkerhetsinstallationer på tak och för tillträde till tak genomfördes
Byte av entrédörr till gårdshus
Elinstallationer och belysning i källaren delvis utbytt och renoverad
Fuktskador i lägenhet åtgärdade
- 2022** ● Fasadfotens plåtar på gården byttes til högre modell med kompletterande tätskikt
Plåtskydd på betongklack på baksida och kortsida av gårdshuset
Värmeslingor stuprör mot gatan
- 2021** ● Belysningen på vinden renoverades
Tätning av stuprörsanslutningar till genomföringarna i gårdsbjälklaget
- 2018** ● Ny ytbeläggning på gården, ovanpå asfalten
Säkerhetsinstallationer på tak förbättrades
Bättringsmålning av tak
- 2015** ● Fönster mot gatan renoverades och målades
Ny undercentral (värmeanläggning) installerades
- 2013** ● Byte till säkerhetsdörrar till flertalet (11st) lägenheter
Entré, trapphus och ytskikt i hiss renoverades
Byte av gathusets entrédörrar
Föreningens elcentral moderniserades
- 2012** ● Balkonger etablerades till samtliga (utom 1) lägenheter ovanför gatuplanet
- 2010** ● Gårdsfasad renoverades
Fönster mot gården målades
Gårdsbjälklag renoverades
- 2005** ● Stambyte av den resterande rörstammen i gathusets största lägenheter
Värmeslingor stuprör

- 2004** ● Stambyte av rörstam i gathuset i anslutning till gårdshuset
- 2002** ● Värmepump utbytt
- 2001** ● Stambyte av rörstammar i gårdshuset
- 2000** ● Elstigare renoverades/nyetablerades
- 1998** ● Stambyte av resterande rörstammar i gathusets treor samt lägenhet på BV
- 1997** ● Stambyte av vissa rörstammar gathusets största lägenheter
- 1988** ● Stambyte av en rörstam i gathusets treor

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av gammal samlingsledare (avloppsrör) i källaren
Injustering av radiatorventiler och stamventiler i källaren
- 2026-2028** ● Renovering av tak
Renovering och målning av listverk mot gatan
Fasadrenovering mot gatan

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Dafo
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsel	Fortum Ellevio
Fiber	GlobalConnect
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Kabel TV	Tele2
Städning trapphus tom sommaren 2024	Smart Förvaltning
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Städning trapphus from hösten 2024	Mickes fönsterputs och städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 förändrades föreningens ekonomi avsevärt eftersom den tidigare Hem och Skola lokalen uppläts som lägenhet. Lägenheten såldes för 17Mkr. Intäkterna från försäljningen användes för att lösa föreningens lån på 9,4Mkr. Vid slutet av året hade föreningen ca 8Mkr kvar i kassan. Detta ska användas för långsiktigt underhåll.

Lokalförsäljningen innebar minskade intäkter för föreningen och medförde ett flertal stora engångskostnader som bidrog till föreningens negativa rörelseresultat för året. På grund av de minskade hyresintäkterna kan avgiftsnivåer och hyresavtal behöva ses över för att hålla ekonomin i balans.

Förändringar i avtal

Föreningen har avslutat tidigare avtal för trappstädning med Smart Förvaltning. Istället har vi ett nytt avtal med Optimal trappstädning. Det nya avtalet förväntar vi oss ska resultera i en pålitligare och bättre anpassat städprotokoll för vår fastighet.

Föreningen har dessutom mer regelbundet än tidigare anlitat Bygg och Konsult i Stockholm för hjälp med utvärdering och genomförande av vissa underhållsbehov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	940 346	1 198 110	1 043 158	1 095 668
Resultat efter fin. poster	-1 976 379	-602 245	-226 091	21 477
Soliditet (%)	96	13	-	-
Yttre fond	1 166 923	1 126 578	1 126 578	920 178
Taxeringsvärde	68 800 000	68 800 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	343	344	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,1	34,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	7 686	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	0	5 399	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-162	-193	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	212	217	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	256	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0	3,03	-	-
Räntekänslighet (%)	0	22,33	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -281 620 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningens ekonomi har belastats av två extraordinära händelser. Försäljningen av Hem & Skola medförde kostnader om minst 252tkr som inte har kunnat räknas som avskrivningar eller underhåll. En vattenskada medförde 158tkr i kostnader. Totalt innebar det 410tkr i extra kostnader. Utan dessa hade resultatet utan avskrivningar och underhåll varit positivt om ca 129tkr.

Årets resultat belastas också av en stor historisk justering. Under 2012 & 2013 gjordes direkta kapitaltillskott som bokades som intäkt och inte som bundet eget kapital. För att justera detta har en stor kostnad om 1 383 405 kr bokförts.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 901 200	-	1 196 000	9 097 200
Upplåtelseavgifter	3 778 200	-	15 804 000	19 582 200
Fond, yttre underhåll	1 126 578	-	40 345	1 166 923
Direkt kapitaltillskott	0	-	1 383 405	1 383 405
Balanserat resultat	-10 625 731	-602 245	-40 345	-11 268 321
Årets resultat	-602 245	602 245	-1 976 379	-1 976 379
Eget kapital	1 578 002	0	16 407 026	17 985 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 268 321
Årets resultat	-1 976 379
Totalt	-13 244 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-211 250
Balanseras i ny räkning	-13 239 850
	-13 244 700

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	940 346	1 198 110
Övriga rörelseintäkter	3	-1 370 376	34 800
Summa rörelseintäkter		-430 030	1 232 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 247 330	-1 247 568
Övriga externa kostnader	9	-313 699	-204 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 104	-100 104
Summa rörelsekostnader		-1 661 133	-1 552 125
RÖRELSERESULTAT		-2 091 163	-319 214
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		195 533	2 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-80 749	-285 628
Summa finansiella poster		114 784	-283 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 976 379	-602 245
ÅRETS RESULTAT		-1 976 379	-602 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 621 783	10 721 887
Summa materiella anläggningstillgångar		10 621 783	10 721 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 621 783	10 721 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 751	117 236
Övriga fordringar	12	209	550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 525	73 724
Summa kortfristiga fordringar		77 485	191 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 960 055	836 691
Summa kassa och bank		7 960 055	836 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 037 540	1 028 201
SUMMA TILLGÅNGAR		18 659 323	11 750 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 062 805	11 679 400
Fond för yttre underhåll		1 166 923	1 126 578
Summa bundet eget kapital		31 229 728	12 805 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 268 321	-10 625 731
Årets resultat		-1 976 379	-602 245
Summa fritt eget kapital		-13 244 700	-11 227 976
SUMMA EGET KAPITAL		17 985 029	1 578 002
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		14 772	14 772
Summa långfristiga skulder		14 772	14 772
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	9 400 000
Leverantörsskulder		126 706	132 746
Skatteskulder		228 285	222 269
Övriga kortfristiga skulder		87 512	87 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	217 019	314 586
Summa kortfristiga skulder		659 522	10 157 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 659 323	11 750 088

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 091 163	-319 214
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	100 104	100 104
	-1 991 059	-219 110
Erhållen ränta	195 533	2 598
Erlagd ränta	-176 229	-206 220
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 971 755	-422 733
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	114 025	-191 510
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 311	435 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 860 041	-178 503
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	18 383 405	0
Amortering av lån	-9 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 983 405	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 123 364	-178 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	836 691	1 015 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 960 055	836 691

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindbacken 3 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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 0,72 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	487 045	420 915
Hysesintäkter, lokaler	462 424	777 195
Intäktsreduktion	-11 849	0
Övriga intäkter	2 726	0
Summa	940 346	1 198 110

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-0	-11
Elprisstöd	0	3 101
Övriga intäkter	-1 370 376	10
Återbetaln. all Framtid	0	31 700
Summa	-1 370 376	34 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	41 887	26 703
Övrigt	0	9 335
Besiktning och service	15 353	43 821
Trädgårdsarbete	6 312	9 632
Snöskottning	4 500	4 500
Summa	68 052	93 991

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 501	286 359
Källarutrymmen	42 813	0
Vind	4 063	0
Dörrar och lås/porttele	26 675	0
Övriga gemensamma utrymmen	19 041	0
VA	32 163	2 480
Värme	0	13 104
Hissar	0	4 205
Fasader	10 350	0
Försäkringsärenden/vattenskada	62 500	70 220
Summa	199 105	376 368

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	41 993
Lokaler	110 000	0
Dörrar och lås/porttele	0	89 754
Tak	0	34 308
Fönster	101 250	0
Summa	211 250	166 055

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	31 310	30 485
Uppvärmning	369 423	377 268
Vatten	41 918	38 584
Sophämtning	55 282	49 321
Summa	497 933	495 658

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 433	0
Självrisker	95 268	0
Kabel-TV	3 488	3 310
Fastighetsskatt	118 801	112 186
Summa	270 990	115 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 040	7 610
Övriga förvaltningskostnader	217 501	57 168
Juridiska kostnader	35 000	74 926
Ekonomisk förvaltning	33 033	34 749
Konsultkostnader	24 125	30 000
Summa	313 699	204 453

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75 699	284 413
Övriga räntekostnader	5 050	1 215
Summa	80 749	285 628

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 218 179	18 218 179
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 218 179	18 218 179
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 496 292	-7 396 188
Årets avskrivning	-100 104	-100 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 596 396	-7 496 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 621 783	10 721 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 218 179</i>	<i>4 218 179</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark	49 600 000	49 600 000
Summa	68 800 000	68 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	209	550
Summa	209	550

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 877	5 615
Städning	0	6 551
Försäkringspremier	55 683	53 433
Förvaltning	8 965	8 125
Summa	74 525	73 724

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-02-29	5,45 %		700 000
Stadshypotek	2024-01-30	5,19 %		3 300 000
Stadshypotek	2024-01-30	5,19 %		1 400 000
Stadshypotek	2024-01-02	5,19 %		3 200 000
Stadshypotek	2024-01-02	5,19 %		800 000
Summa			0	9 400 000
Varav kortfristig del			0	9 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 532	7 071
Städning	1 134	0
El	5 681	4 195
Uppvärmning	47 554	50 301
Utgiftsräntor	0	95 480
Vatten	6 991	5 603
Förutbetalda avgifter/hyror	146 127	151 936
Summa	217 019	314 586

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 1:a april höjdes samtliga årsavgifter med 10%. Nytt avtal etablerades med AHC Medical AB. Det löper i fem år från 1 december 2025 och ersätter då det tidigare avtalet. Vi får därigenom behålla en pålitlig lokalhyresgäst samtidigt hyresintäkterna kommer öka förutsägbart fram till och med 2030. I februari 2025 påbörjades renovering och målning av fastighetens samtliga fönster och ytterdörrar.

Underskrifter

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

Stockholm

Carl Johan Johansson Alm
Kassör

Christer Andersson
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Ordförande

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

Sebastian Wallenberg-Arvidsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 09:46

DOCUMENT ID:

rJnSz2hkgl

ENVELOPE ID:

ryxiBG3hkgx-rJnSz2hkgl

DOCUMENT NAME:

Brf Lindbacken 3, 769601-4799 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HÅKAN ERIKSSON hakan.eriksson1@icloud.com	Signed Authenticated	28.04.2025 10:23 28.04.2025 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.235.212
2. Carl Johan F R Johansson Alm carljohanja@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:54 28.04.2025 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 163.114.130.134
3. CHRISTER ANDERSSON pallpoolen@live.se	Signed Authenticated	29.04.2025 07:58 29.04.2025 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.79
4. Sebastian Wallenberg arvidsson22@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 09:39 29.04.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.107.189

* 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

för Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3

Org.nr: 769601-4799

Räkenskapsår: 2024-01-01 – 2024-12-31

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lindbacken 3 för räkenskapsåret 2024.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte fullständig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen har även innefattat en prövning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot gjort sig skyldig till ersättningsskyldighet eller annan ansvarspåföljd.

Uttalanden

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker:

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, [datum för underskrift sker via den digitala signaturen]

Sebastian Wallenberg

Revisor

(elektroniskt signerad)



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 09:46

DOCUMENT ID:

HyziHz33Jlx

ENVELOPE ID:

B1bjrfnnJle-HyziHz33Jlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_BRF_Lindbacken 3.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Wallenberg	 Signed	29.04.2025 09:36	eID	Swedish BankID
arvidsson22@gmail.com	Authenticated	29.04.2025 09:35	Low	IP: 151.177.107.189

* 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