



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindallén

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-24 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
SVARTBÄCKEN 49:20	1994	Uppsala

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1983

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 612 kvm. Byggnadernas totalyta är 1612 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ove Bergström	Ordförande
Hans Byström	Vice ordförande
Hampus Littorin	Kassör
Dage Hållner	Ledamot
Noel Jörgensson	Ledamot
Åsa Andersson	Suppleant
Anna Helén Umberg	Suppleant

Valberedning

Elsie Hansen
Jasim Mohamed

Firmateckning

Föreningens firma teckna av två ledamöter.

Revisorer

Isabella	Auktoriserad	Baker Tilly Uppsala AB (fd Revisorshuset i Uppsala
Rümmer	revisor	AB)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2024 | ● | Spolning av ledningsstammar inkl. stickledningar, enligt plan.
Bytt låscylindrar till gemensamma utrymmen inom BRF.
Ändrat utemiljön vid gaveln mot garaget; större yta för picknickbord, cykelparkering |
| 2023-2024 | ● | Kontroll av element i lägenheter. Bytt i lgh 19, 29, 36. |
| 2023 | ● | Bytt till LED utebelysning vid garage och fasadbelysning |
| 2022 | ● | OVK höghuset - enligt underhållsplan |
| 2021 | ● | Renovering/byte av hiss
Översyn av tak - enligt underhållsplan
Byte av låghusets takfläktar (uppskattad livslängd) - vid behov |
| 2020 | ● | Åtgärd av sprickor i fasaden. Silikonsträng mellan låg- och höghus
Renovering av tvättmaskiner
Bortkoppling från Uppsalahems el för utebelysning
Omdragning av Comhem för att undvika beroende av Uppsalahem |
| 2019 | ● | Avloppsledningar spolning - enligt underhållsplan
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i båda husen - enligt underhållsplan |
| 2018 | ● | Reparation och målning av palissader - enligt underhållsplan
Målning av fönster och -bleck - enligt underhållsplan
Iordningsställande av rabatt och gräsmatta framför 3A - enligt underhållsplan
Fortsatta takarbeten - enligt underhållsplan
Byte av stryparventiler till varmvattencirkulation
Byte av rörelsedetektor för trapphusbelysning vån 1 |
| 2017 | ● | Reparation av tak vid entré 3D och stuprör mot låghuset. |

- 2016** ● Installation av säkerhetsräcke och trappsteg för åtkomst till taket enligt nya säkerhetsföreskrifter - enl. myndighetsbeslut
Utbyte av takfläktar till lägenhet 36 och 38.
Injustering av värmesystem och installation av nya radiatorventiler. - enligt underhållsplan
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i höghuset - enligt underhållsplan
- 2015-2017** ● Radonmätning i marklägenheter
- 2015-2016** ● Kondens-, fukt- och mögelsanering på vindsutrymmen
- 2015** ● Montering ventilationstrummor på vinden
- 2014** ● Underhållsspolning stickledningar avlopp - enligt underhållsplan
Målning av balkongtak o loftgångstak - enligt underhållsplan
- 2013** ● Rengöring av ventilationskanaler - enligt underhållsplan
Justering av fönsterkarmar och reparation av balkongräcken
- 2011** ● Byte av elinstallation trapphus och soprum - enligt underhållsplan
Byte av träpanel på garage - enligt underhållsplan
- 2010** ● Tilläggsisolering vind
Installation radonsug - enl. myndighetsbeslut
- 2009** ● Högtrycksspolning av avloppsstammar - tidigarelagt i underhållsplan
- 2008-2009** ● Målning fönster - enligt underhållsplan
- 2007** ● Reparation yttertak o fasad - enligt underhållsplan
Reparation fasad, tvättning av tak, samt målning av skador - enligt underhållsplan
Renovering tvättstuga, byte av maskinell utrustning - enligt underhållsplan
- 2004** ● Byte av ventilationsaggregat

Avtal med leverantörer

Värme och vatten	Uppsalahem AB
EL	Vattenfall
TV basutbud	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Mediator Fastighetskonsult
Lås	Sandberg Trygghetsprodukter AB
Trappstädning	Glans & Fresh
Varmvattenmätning	Brunata AB
Medlemskap i Bostadsrätterna AB	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Miljöavfall	Uppsala Vatten och Avfall AB
Miljöavfall	Ragn-sells Recycling AB
Miljöavfall	Returpappercentralen i Uppsala AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Svartbäcken GA15 och GA16 Kv Blenda, med en andel på 1.6%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar grovtvättstuga, ledningsnät för el, vatten och avlopp, tillfartsvägar, förrådsutrymmen, kvartersgård samt servicebyggnad med garage och förråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Enligt samfällighetsavtalet fick vi tillgång till garageförrådet i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 009 252	992 604	925 317	922 178
Resultat efter fin. poster	-73 284	-80 568	222 005	-492 510
Soliditet (%)	61	62	62	57
Yttre fond	470 298	258 298	230 698	732 223
Taxeringsvärde	38 800 000	38 800 000	38 800 000	29 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	578	569	526	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	92	91	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 851	1 891	1 891	2 110
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 851	1 891	1 891	2 110
Sparande per kvm totalyta, kr	135	95	193	78
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	74	40	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	91	94	55	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	55	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	224	116	154
Räntekänslighet (%)	3,2	3,3	3,6	-

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 37 987 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

Föreningen har ett underskott på ca 74 tkr under året 2024, medan avskrivningen på byggnaden motsvarar ca 89 tkr. Om man bortser från avskrivningen har föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 703 503	-	-	2 703 503
Upplåtelseavgifter	1 884 038	-	-	1 884 038
Fond, yttre underhåll	258 298	-144 000	356 000	470 298
Balanserat resultat	324 628	63 432	-356 000	32 059
Årets resultat	-80 568	80 568	-73 284	-73 284
Eget kapital	5 089 899	0	-73 284	5 016 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	388 060
Årets resultat	-73 284
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 000
Totalt	-41 224
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	200 889
Balanseras i ny räkning	159 665

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	1 009 252	992 682
Övriga rörelseintäkter	3	91 160	-284
Summa rörelseintäkter		1 100 412	992 398
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-804 710	-749 814
Övriga externa kostnader	9	-96 575	-84 537
Personalkostnader	10	-41 945	-31 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 280	-89 281
Summa rörelsekostnader		-1 032 510	-954 789
RÖRELSERESULTAT		67 902	37 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 368	1 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-142 554	-119 313
Summa finansiella poster		-141 186	-118 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 284	-80 568
ÅRETS RESULTAT		-73 284	-80 568

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	6 674 840	6 764 120
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 674 840	6 764 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 677 640	6 766 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 637	8 317
Övriga fordringar	15	253 830	99 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	28 798	29 625
Summa kortfristiga fordringar		289 265	137 175
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	901 906	901 906
Summa kortfristiga placeringar		901 906	901 906
Kassa och bank			
Kassa och bank		391 537	574 248
Summa kassa och bank		391 537	574 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 582 708	1 613 329
SUMMA TILLGÅNGAR		8 260 347	8 380 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 587 541	4 587 541
Fond för yttre underhåll		470 298	258 298
Summa bundet eget kapital		5 057 839	4 845 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 059	324 628
Årets resultat		-73 284	-80 568
Summa fritt eget kapital		-41 224	244 059
SUMMA EGET KAPITAL		5 016 615	5 089 899
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	2 984 153	3 016 501
Leverantörsskulder		32 963	140 395
Skatteskulder		3 275	4 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	223 341	129 190
Summa kortfristiga skulder		3 243 732	3 290 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 260 347	8 380 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 902	37 609
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 280	89 281
	157 182	126 890
Erhållen ränta	1 368	1 136
Erlagd ränta	-144 035	-103 526
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 515	24 500
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 890	-35 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 789	122 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 616	110 821
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-32 348	-32 348
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-32 348	-32 348
ÅRETS KASSAFLÖDE	-27 732	78 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	659 595	581 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	631 863	659 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindallén 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 kabel-tv, kallvatten 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 - 4 %
---------	---------

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.

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	893 616	873 312
Rabatter p-platser/garage	-2 337	0
Hysesintäkter garage	50 925	49 800
Hysesintäkter p-plats	21 078	22 125
Vatten	0	-9 427
Vatten, moms	0	44 301
Varmvatten, moms	37 987	9 427
Övriga intäkter	0	60
Påminnelseavgift	240	0
Överlåtelseavgift	2 006	0
Andrahandsuthyrning	5 736	3 066
Öres- och kronutjämning	1	18
Summa	1 009 252	992 682

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-284
Försäkringsersättning	91 160	0
Summa	91 160	-284

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 730
Städning enligt avtal	28 647	22 869
Hissbesiktning	1 500	1 444
Gårdkostnader	6 969	0
Gemensamma utrymmen	303	0
Garage/parkering	26 588	19 518
Serviceavtal	6 147	4 780
Summa	70 154	66 341

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 659	5 306
Tvättstuga	4 361	0
Dörrar och lås/porttele	18 334	0
VVS	10 966	0
Ventilation	13 790	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 719	0
Summa	57 829	5 306

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	200 889	144 371
Summa	200 889	144 371

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	70 064	119 412
Uppvärmning	146 038	152 279
Vatten	97 615	89 118
Sophämtning/renhållning	28 977	34 723
Summa	342 694	395 532

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 533	18 506
Kabel-TV	36 380	25 970
Samfällighetsavgifter	32 000	63 045
Fastighetsskatt	34 230	30 742
Summa	133 143	138 263

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	23 750
Föreningskostnader	1 774	0
Förvaltningsarvode enl avtal	39 376	39 376
Överlåtelsekostnad	1 433	0
Pantsättningskostnad	573	0
Administration	25 181	21 411
Summa	96 575	84 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	36 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	5 945	6 157
Summa	41 945	31 157

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	142 433	119 313
Dröjsmålsränta	121	0
Summa	142 554	119 313

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 867 369	9 867 369
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 867 369	9 867 369
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 103 249	-3 013 968
Årets avskrivning	-89 280	-89 281
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 192 529	-3 103 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 674 840	6 764 120
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 173 787</i>	<i>1 173 787</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
Summa	38 800 000	38 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 954	108 954
Utgående anskaffningsvärde	108 954	108 954
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-108 954	-108 954
Utgående avskrivning	-108 954	-108 954
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 297	13 412
RUT-avdrag	0	-96 502
Momsavräkning	207	474
Klientmedel	0	411 363
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	284
Avräkning förvaltare	0	96 502
Avräkning byggare	0	-284
Övriga kortfristiga fordringar	0	-411 363
Transaktionskonto	116 217	85 347
Borgo räntekonto	124 108	0
Summa	253 830	99 233

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 625	20 372
Förutbet försäkr premier	10 642	9 253
Förutbet kabel-TV	9 140	0
Upplupna intäkter	-3 609	0
Summa	28 798	29 625

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	901 906	901 906
Summa	901 906	901 906

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	4,20 %	1 040 762	1 040 762
Stadshypotek	2025-01-30	4,20 %	1 943 391	1 975 739
Summa			2 984 153	3 016 501
Varav kortfristig del			2 984 153	3 016 501

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 822 413 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	32 000	0
Uppl kostn el	5 702	0
Uppl kostnad Värme	28 000	0
Uppl kostn räntor	20 404	6 098
Uppl kostn vatten	18 543	0
Uppl kostnad arvoden	31 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Uppl ränta bokslut	0	15 787
Förutbet hyror/avgifter	81 408	81 021
Summa	223 341	129 190

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 476 000	7 476 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	7 476 000	7 476 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av varmvattenmätare i slutet av april. Detta p.g.a batteriets livslängd och uppgradering till digital avläsning.

Underskrifter

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

Uppsala

Dage Hållner
Ledamot

Hampus Littorin
Kassör

Hans Byström
Vice ordförande

Ove Bergström
Ordförande

Noel Jörgensen
Ledamot

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

Baker Tilly Uppsala AB (fd Revisorshuset i Uppsala
AB)
Isabella Rümmer
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 10:41

DOCUMENT ID:

S1-4HdRAMge

ENVELOPE ID:

HkeVSuACMex-S1-4HdRAMge

DOCUMENT NAME:

Brf Lindallén, 716422-7220 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

517506b4341d929f34f9cc1d78d34e4211ceedf4b708e8
bf7bceba7340dac8f96d77e3ec5593fe9833ce20c29b8ee
bbb090074ba262aff4e3f2d2c9a31031524

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NOEL JÖRGENSEN HONARCHIAN SAKI noeljhs@icloud.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 10:44 05.06.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.154.6
2. HANS BYSTRÖM hans_bys@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 10:58 05.06.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.165.161
3. OVE BERGSTRÖM byskogen23@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 11:14 05.06.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.80.8
4. HAMPUS LITTORIN hampus27@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 11:22 05.06.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 129.222.69.84
5. DAGE AMBJÖRN HÅLLNER dage.hallner@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:09 05.06.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.215
6. ISABELLA RÜMMER isabella.rummer@revisorshuset-uppsala.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:13 05.06.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.140.78

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Lindallén

Org.nr 716422-7220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindallén för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindallén för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala dag framgår av min digitala signatur

Baker Tilly Uppsala AB

Isabella Rümmer
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 10:41

DOCUMENT ID:

rJXEH_CAMxx

ENVELOPE ID:

S1NS_0Cfxg-rJXEH_CAMxx

DOCUMENT NAME:

1. RB 2024 dig signatur.pdf

3 pages

SHA-512:

b65f1367de62ee11d693a3065d76bdfba11b8270fbb2ab
a59f95e2189c3c281366454a49a2e78b298a32baae9f03
d11cb776b798d9642385c9612e6e6ad981e4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISABELLA RÜMMER	Signed	05.06.2025 13:13	eID	Swedish BankID
isabella.rummer@revisors huset-uppsala.se	Authenticated	05.06.2025 13:13	Low	IP: 20.91.140.78

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

Attachments

No attachments 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

 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