

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF LINDALLÈN I BÄLLSTALUND

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen LINDALLÈN I BÄLLSTALUND

Tid: Tisdagen den 1 april 2025, kl. 18:00

Lokal: Bällstabergsskolan

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Lindallén i Bällstalund
Org nr 769603-6800

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-09 därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Mikaela Jakobsson	Ordförande	2025	
Carina Amgren	Ledamot	2025	
Kristofer Lund	Ledamot	2025	avgått
Martin Skog	Ledamot	2026	
Joakim Olsson	Ledamot	2026	

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-04-25.
Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna, Vallentuna kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade ett halvt prisbasbelopp (28 650 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bällsta 2:962, Vallentuna kommun. Skanska Sverige AB har på totalentreprenad uppfört 30 bostadslägenheter i 2 flerbostadshus. Båda husen har suterrängvåning och 3 våningsplan med hiss. I hiss nr 1 finns teknikutrymmen.

8 st	1 rum och kök á 34 m ²
16 st	2 rum och kök á 49-66 m ²
6 st	3 rum och kök á 67 m ²

Nybyggnadsår 2003.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Inom fastigheten finns ett sophus och 32 parkeringsplatser, varav 30 med motorvärmarruttag.

Total boyta 1 502 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2031. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 29 678 274 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Föreningen har en ny aktuell underhållsplan, som löper fr.o.m. 2025 t.o.m. år 2074.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fullservicetillägg skadjur (Anticimex) och husbocksförsäkring ingår.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Balkongrenoveringen har slutförts under året.
- Lagning av fasadputs har genomförts i samband med balkongrenoveringen.
- I samband med bokslutsarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2025-01-01.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 148 534	1 592 996	1 492 722	1 493 586
Resultat efter finansiella poster	kr	-187 715	-552 081	-241 862	-56 472
Soliditet	%	48	51	59	59
Likviditet	%	225	145	187	180
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 422	1 053	994	994
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 422	1 053		
Skuldsättning per kvm	kr	11 003	9 228	7 453	7 676
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 003	9 228	7 453	7 676
Energikostnad per kvm	kr	290	244	206	225
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,7	8,8	7,5	7,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,7	8,8		
Sparande per kvm	kr	447	213	251	374
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,42	99,33		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2074. Därtill har styrelsen låtit upprätta en finansieringsplan för att kunna följa upp avgiftsnivån.

Under året har det periodiska underhållet delvis påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en något hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts. Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	17 617 000	0	925 811	-1 874 311	-552 081
Reservering till yttre fond			221 000	-221 000	
Inspråktagande av yttre fond			-67 312	67 312	
Balansering av föregående års resultat				-552 081	552 081
Årets resultat					<u>-187 715</u>
Belopp vid årets utgång	17 617 000	0	1 079 499	-2 580 079	-187 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 580 079
Årets resultat	-187 715
	<u>-2 767 794</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	72 600
Inspråktagande av fond för yttre underhåll	-124 135
I ny räkning balanseras	-2 716 259
	<u>-2 767 794</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-187 715
Dispositioner	51 535
	<u>-136 180</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 027 963
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 148 534	1 592 996
Summa rörelseintäkter		2 148 534	1 592 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-926 085	-880 972
Periodiskt underhåll	5	-124 135	-67 312
Övriga externa kostnader	6	-111 952	-175 683
Arvoden och personalkostnader	7	-37 651	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-734 718	-805 182
Summa rörelsekostnader		-1 934 541	-1 998 144
Rörelseresultat		213 993	-405 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	90 236	83 685
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-491 944	-230 618
Summa finansiella poster		-401 708	-146 933
Resultat efter finansiella poster		-187 715	-552 081
Årets resultat		-187 715	-552 081
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-189 600	-552 081
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		124 135	67 312
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-72 600	-221 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-138 065	-705 768

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	31 149 713	26 161 452
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	2 584 514
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>31 149 713</u>	<u>28 745 966</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 000	3 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		31 152 713	28 748 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 664	33 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 157	34 726
Klientmedel i SHB		1 703 605	2 828 488
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 741 426</u>	<u>2 896 443</u>
Summa omsättningstillgångar		1 741 426	2 896 443
Summa tillgångar		32 894 139	31 645 409

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 617 000	17 617 000
Fond för yttre underhåll		1 079 498	925 811
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 696 498</i>	<i>18 542 811</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 580 079	-1 874 311
Årets resultat		-187 715	-552 081
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 767 794</i>	<i>-2 426 392</i>
Summa eget kapital		15 928 704	16 116 419
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 563 547	3 136 811
Summa långfristiga skulder		12 563 547	3 136 811
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 962 538	10 723 658
Leverantörsskulder		58 599	1 309 106
Skatteskulder		4 143	3 922
Övriga skulder	14	50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 608	305 493
Summa kortfristiga skulder		4 401 888	12 392 179
Summa eget kapital och skulder		32 894 139	31 645 409

Kassaflödesanalys

2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	213 993	-405 148
---	---------	----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	734 718	805 182
---------------	---------	---------

Utdelning	42 000	42 000
-----------	--------	--------

Erhållen ränta	48 236	41 685
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-491 944	-230 618
--------------	----------	----------

547 003	253 101
----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	30 134	-29 015
---	--------	---------

Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 250 507	1 235 304
-------------------------------------	------------	-----------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	21 336	126 864
---	--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-652 034	1 586 254
---	-----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 138 465	-2 584 514
--	------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 138 465	-2 584 514
---	-------------------	-------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	2 665 616	2 665 616
---------------------	-----------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 665 616	2 665 616
--	------------------	------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	-1 124 883	1 667 356
--------------------------------	------------	-----------

	2 828 487	1 161 131
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 703 605	2 828 487
------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Uppdatering av hissarnas styrsystem
- Byte av samtliga armaturer i portar
- Underhåll av undercentral

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 136 072	1 582 296
Hyror parkering	3 120	4 240
Övriga intäkter	9 342	6 460
Brutto	2 148 534	1 592 996
Summa nettoomsättning	2 148 534	1 592 996

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	134 062	133 384
Reparationer, löpande underhåll	92 126	101 008
Elavgifter	53 250	36 340
Uppvärmning	218 923	224 006
Vatten och avlopp	163 963	105 406
Renhållning	56 512	47 891
Försäkringar	43 516	41 277
Kabel-TV/Internet	107 788	129 452
Övriga fastighetskostnader	7 045	14 538
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 900	47 670
Summa driftskostnader	926 085	880 972

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	0	32 450
Våningsvisare hiss	0	34 863
OVK åtgärder	50 520	0
Återställning gräsyta	59 350	0
Avlopp rördelar	14 265	0
Summa periodiskt underhåll	124 135	67 313

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	499	0
Kontorsmaterial	299	1 757
Kommunikation	11 568	8 175
Porto	0	150
Revision	25 900	20 000
Föreningsmöten	8 305	15 360
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 040	49 015
Övriga förvaltningskostnader	9 241	13 676
Konsultarvoden	4 500	66 750
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	0	200
Summa övriga externa kostnader	111 952	175 683

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	28 650	52 500
Sociala kostnader	9 001	16 495
Summa arvoden, personalkostnader	<u>37 651</u>	<u>68 995</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	48 004	41 599
Övriga ränteintäkter	232	86
Utdelning MBF	42 000	42 000
Summa finansiella intäkter	<u>90 236</u>	<u>83 685</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 495 000	32 495 000
Omklassificering (fiber)	5 722 979	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 217 979	32 495 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 783 548	-7 978 366
Årets avskrivningar	-734 718	-805 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 518 266	-8 783 548
Utgående planenligt värde	<u>28 699 713</u>	<u>23 711 452</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 450 000	2 450 000
Utgående planenligt värde	2 450 000	2 450 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>31 149 713</u>	<u>26 161 452</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
	32 400 000	32 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 400 000	32 400 000
	32 400 000	32 400 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 584 514	0
- Inköp (Balkongrenovering)	3 138 465	2 584 514
- Omklassificeringar (fiber)	-5 722 979	0
Utgående anskaffningsvärden	0	2 584 514
Redovisat värde	0	2 584 514

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 664	1 604
Övriga fordringar	0	31 625
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 664</u>	<u>33 229</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,57	2025-04-29	3 628 154
Stadshypotek	4,06	2026-04-29	554 791
Stadshypotek	4,57	2026-06-29	2 832 808
Stadshypotek	3,62	2027-01-29	3 775 212
Stadshypotek	3,99	2026-06-29	3 000 000
Stadshypotek	2,68	2027-11-30	2 735 120
Summa skulder till kreditinstitut			16 526 085
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-334 384
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 628 154
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			12 563 547
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 854 165

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	18 002 000	18 002 000
Summa ställda säkerheter	18 002 000	18 002 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skuld entreprenörer	50 000	50 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Mikaela Jakobsson
Ordförande

Carina Amgren
Ledamot

Martin Skog
Ledamot

Joakim Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MIKAELA JAKOBSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 09:22:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikaela My Therese Jakobsson

Mikaela Jakobsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.58.118

JOAKIM OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 08:52:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Ae Olsson

Joakim Olsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.75.105

CARINA AMGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 12:46:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carina Rolfsdotter Amgren

Carina Amgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.237.73.26

MARTIN SKOG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 17:03:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN SKOG

Martin Skog

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.85.236

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 09:17:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.103

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindallén i Bällstalund org.nr 76960-6800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindallén i Bällstalund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lindallén i Bällstalund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-03-04 09:17:29 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON	
Emil Nilsson	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.150.103