



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindbogården

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-01 hos Bolagsverket.

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
Styrkan 16	1946	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946

Värdeåret är 1946

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 928 kvm. Byggnadernas totalyta är 1928 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Håkan Eriksson	Ordförande
Eva Eriksson	Styrelseledamot
Rasmus Nyvall	Styrelseledamot
Anita Svensson	Suppleant
Anna Goffe	Suppleant

Valberedning

Ingen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen / två i förening

Revisorer

David Oskar Petter Walman Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) blev utfört i februari 2025.
- 2024** ● Reglerventilen till varmvattencirkulationen (vvc) byttes av E.ON.
- 2022-2023** ● Relining av våra avloppsstammar genomfördes under hösten 2022 till och med januari 2023. Ska enligt Proline som utförde arbetet hålla åtminstone 30-35 år.
- 2022** ● Fasadtvätt på gårdssidan utfördes. Normalt intervall för denna fasadtvätt är vart 5:e år. Plåtfasaden är känslig för påväxt. Fasaden är mot norrsida vilket påskyndar påväxten. Föreningen friköpte tomten från Malmö kommun under våren. En stor investering för föreningen men på lång sikt ett nödvändigt och klokt beslut. Båda fläktarna i torkrummet och startreglaget för avfuktaren har bytts. Kompletterande utebelysningar har monterats på innergården. Bland annat vid sopkärlen utanför sopmiljöhuset som tidigare varit dåligt upplyst.
- 2021** ● Nytt staket runt soptunnorna utanför sopmiljöhuset har byggts. Ny stenläggning har också utförts. Byte av en tvättmaskin i tvättstugan. Beräknad livslängd är cirka 15 år. Nya ledlampor har monterats i alla utebelysningar. Håller cirka 4 år. Motorn som styr varmvattenväxlaren i värmecentralen byttes. Platttvätt utfördes på alla stenlagda ytor på innergården. Nya brandvarnare med 10-års batterier har monterats i alla lägenheter och i allmänna utrymmen etc. Åtgärden är en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete(SBA).
- 2020** ● Trästaketet på gården har kompletterats med fler brädor för att förhindra inklättring från andra gårdar. Problemen med ungdomar som klättrar in på vår gård har mer eller mindre upphört efter att staketet kompletterats. Aluminiumpartierna i ingångsportarna mot gatan har bytts till glas. Ingångsportarna ser mycket fräschare ut när det slitna aluminiumet blev bytt till glas. Nya ledlampor har monterats i källaren. 7 golvbrunnar i källaren och vid cykelnedfartarna har bytts. Installerade med backventiler och luktfria "vattenlås" även utan vatten. Putsning och målning av snickarrummet, grovsoprummet och biljardrummet i källaren.
- 2019** ● Nya energisnåla ledlampor har monterats i alla trapphusen. Putsning och målning av delar av källarväggarna och ommålning av alla träförrådens utsida. Byte av en tvättmaskin i tvättstugan. Beräknad livslängd är cirka 15 år. 6 brandsläckare har installerats i fastigheten. Åtgärden är en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Årlig service utförs av Presto.

- 2018** ● Trädgårdsmöbler 50B och hela uteplatsen vid 50B har målats.
Ny plattsättning vid nya utegrillen 50B.
Husets sockel och cykelnedfarter har putsats och nymålats.
Staketet på gården ommålat. Båda sidor av staketet ommålat...givetvis.
2 nya utegrillar har inköpts och monterats.
- 2017** ● Nya ledbelysningsarmaturer monterades utomhus.
Takbyte. Bör hålla 40-50 år. Takpapp, bärläkt och pannor byttes. Nytt plåtarbete utfördes. All taksäkerhet blev också bytt.
Reparation och målning av sopmiljöhusets ena sida.
Fasadtvätt gårdssidan. Förnyad fasadtvätt genomfördes 2022.
Byte av tak uteplatsen 50B.
- 2016** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- 2009** ● Staketet på gården målades. Ommålat 2018.
- 2007** ● Tvättstugan och torkrummet renoverades. Kaklet på väggarna i torkrummet håller på att släppa på många ställen. Renovering planeras cirka 2026-2027.
- 2006** ● Byte av en tvättmaskin. Utbytt februari 2021.
Toaletten i källaren renoverades.
- 2003** ● Uteplatsen 48A fick ny plattsättning.
- 2002** ● Byte av torktumlare, avfuktare och en tvättmaskin i tvättstugan och torkrummet. Torktumlare och avfuktare är fortfarande i drift. Prata om kvalitet. Tvättmaskinen byttes 2019.
- 2000** ● Nya elinstallationer blev gjorda i hela föreningen.
- 1999** ● Trapphusen målades om. Nedre hälften av trapphusens väggar planeras att målas om de närmaste åren.
- 1998** ● Fjärrvärme installerades med ny fjärrvärmecentral. Olika komponenter i värmecentralen har bytts under åren. Ett totalt byte av hela värmecentralen kan vara aktuellt i slutet av 2020-talet.
- 1997** ● Nya balkonger monterades och fasaden mot Bodekullsgatan putsades och målades.
Balkongerna beräknas ha en livslängd på 50-60år.
- 1991-1992** ● Kall- och varmvattenstammarna byttes. Har en beräknad livslängd på cirka 50 år.
- 1989** ● Sopmiljöhuset blev byggt på innergården. Gediget byggt och fortfarande i bra skick.
Nytt trästaket monterat på gården. Staketet står fortfarande kvar och är i gott skick. Välbyggt från början och rätt underhåll är förklaringen.
- 1988-1989** ● Alla fönster och balkongdörrar i fastigheten och ingångsdörrarna från Bodekullsgatan byttes.
Bör hålla cirka 50 år enligt underhållsplanen. Ingångsdörrarna från gatan har något kortare beräknad livslängd.

- 1983** ● Omfogning och byte av kronorna på samtliga skorstenar.
- 1981** ● Fastighetens baksida mot gården isolerades och inplåtades. I en framtid kommer förmodligen den isolerade plåtfasaden ersättas med en putsad isolerad fasad.
- 1946** ● Byggnaden uppfördes och Brf Lindbogården "blev till".

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Ytskikten i värmecentralen behöver åtgärdas.
Viss målning av fönsterkarmar i lägenheterna.
Renovera torkrummet. Kaklet har börjat släppa från väggarna.
- 2026-2028** ● Trapphusen delvis ommålas.
Ommålning sopmiljöhuset.
- 2028-2030** ● Byte och uppdatering av fjärrvärmeanläggningen.

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel-tv	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme, el och årlig service fjärrvärmecentralen	E.ON
Revision	Rävisor AB
Sophämtning	Stena Recycling
Sophämtning, vatten och avlopp	VA SYD
Teknisk förvaltning (Trädgårdsskötsel, städning, fastighetsskötsel)	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Årlig service brandsläckare	Presto
Sopkärlstvätt	Frasses Kärltvätt AB

Övrig verksamhetsinformation

Årsstämman hölls 29 maj på vår innergård. 7 lägenheter var representerade av totalt 32.

Styrelsen har normalt möte varje månad förutom under juli. Efter mötet lämnas mötesinformation på våra anslagstavlor och i vår Facebookgrupp.

Vi har en Facebookgrupp i föreningen som används för information från styrelsen eller medlemmar.

Med alla nyinflyttade genomförs alltid en introduktion. Styrelsen informerar då om allt som är av betydelse såsom brandskydd, sopsortering, tvättstuga etc. En uppdaterad lägenhetspärm överlämnas också.

Vid badrums- och köksrenoveringar ska man alltid informera styrelsen och erhålla tillstånd.

Andrahandsuthyrning får bara ske efter att skriftligt tillstånd erhållits från styrelsen.

Det har sålts 4 lägenheter i föreningen under 2024 om man räknar efter kontraktsdatum.

Vi hade vårt traditionella glöggmingel 14 december på vår innergård med levande eld, musik, glögg och korvgrillning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den höga inflationen sedan 2022 har nu äntligen närmast sig Riksbankens långsiktiga mål på 2%. Februari 2025 är Riksbankens styrränta 2,25%. Styrräntan styr till stor del de räntor vi måste betala på föreningens lån. Inflationen 2022-2024 har medfört att föreningens alla kostnader ökat markant. E.ON och VA SYD har höjt sina priser mest av alla.

För att kompensera för inflationen har vi varit tvingade att höja avgifterna ganska mycket senaste åren. Avgifterna höjdes 2023 med 6,5% och 2024 med 8%. Januari 2025 höjdes avgifterna med 3,5%. Vårt "sparande" för 2024 har därför kommit upp på en högre nivå igen. Sparande är kortfattat det överskott som är avsett för det långsiktiga underhållet av fastighetens alla byggkomponenter. Kommande år är vår målsättning att ytterligare höja sparandet genom noggrann kostnadskontroll och vissa mindre avgiftshöjningar.

Ett av föreningens två lån omförhandlades i mars 2024 och låstes på 3,5% med tre års bindning. Vårt andra lån ska omförhandlas i mars 2025.

Under 2024 amorterade vi 305 000 kr på våra lån. Föreningens totala skuld var 13 995 000 kr vid årsskiftet 2024-2025. Det motsvarar en skuld på cirka 7 200 kr/kvadratmeter boendeyta. Som meddelats i tidigare årsredovisningar är 5 400 kr av det beloppet från friköpet av tomträtten från Malmö kommun 2022. Reliningen 2022-2023 kostade 1 500 kr/kvadratmeter boendeyta. Amorteringen för 2025 kommer att landa på cirka 400 000 kr.

Genom att amortera så frigör vi utrymme kommande år för att ta nya lån vid större underhåll. Vid mindre underhåll används oftast befintliga likvida medel.

Under året har bara löpande mindre reparationer/underhåll blivit utförda.

Alla större underhåll har utförts enligt plan de senaste åren.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat ett nytt förlängt tv-avtal med Telenor. Avtalet träder i kraft våren 2025 och gäller 3 år. Vi lyckades förhandla ner nuvarande pris cirka 20%.

Ett nytt bredbandsavtal har ingåtts med Bahnhof som börjar gälla 2026-09-01.

Vi flyttade ett av våra två lån från Handelsbanken till Swedbank när det skulle omförhandlas på grund av bättre villkor. Det är ofta en fördel att ha flera långgivare vid omförhandlingar.

Övriga uppgifter

- Kodlåset till 50B blev bytt av LåsBengtsson.
- Reglerventilerna till två element har skiftats/servats av Malmö VVS.
- Eluttaget på uteplatsen 48A blev bytt av Elektroinstallationer.
- Klotter på ytterportarna 48A-B har tagits bort.
- Vi har monterat nät på de översta balkongerna i trapphusen för att slippa besök av duvor som förorenar.
- En ny belysning har monterats vid grinden på innergården.
- Vi har malsanerat på vinden 50A-B under sommaren 2024. Alla boende fick instruktioner för att sanera sina förråd.
- Styrelsen beslutade att beställa nya dammlister till fönstren till de medlemmar som efterfrågade det.

Dessa kommer att delas ut framåt våren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 763 344	1 629 856	1 531 597	1 484 943
Resultat efter fin. poster	248 525	7 207	-2 235 108	160 835
Soliditet (%)	0	0	19	-
Yttre fond	557 039	299 000	1 156 382	1 030 511
Taxeringsvärde	24 400 000	24 400 000	24 400 000	23 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	904	839	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	95,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 259	7 417	7 887	921
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 259	7 417	7 887	921
Sparande per kvm totalyta, kr	165	61	203	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	38	40	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	152	136	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	50	44	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	240	220	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,89	-	-
Räntekänslighet (%)	8,03	8,84	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	29 700	-	-	29 700
Fond, yttre underhåll	299 000	-40 961	299 000	557 039
Balanserat resultat	-2 849 193	48 168	-299 000	-3 100 025
Årets resultat	7 207	-7 207	248 525	248 525
Eget kapital	-2 513 286	0	248 525	-2 264 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 801 025
Årets resultat	248 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 299 000
Totalt	-2 851 500
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 851 500

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	1 763 344	1 629 856
Övriga rörelseintäkter	3	5 750	56 039
Summa rörelseintäkter		1 769 094	1 685 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-764 425	-880 896
Övriga externa kostnader	9	-210 522	-217 664
Personalkostnader	10	-89 475	-97 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 844	-68 844
Summa rörelsekostnader		-1 133 266	-1 264 864
RÖRELSERESULTAT		635 828	421 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 609	11 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-398 912	-425 665
Summa finansiella poster		-387 303	-413 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		248 525	7 207
ÅRETS RESULTAT		248 525	7 207

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	11 112 640	11 181 484
Summa materiella anläggningstillgångar		11 112 640	11 181 484
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 112 640	11 181 484
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 498	9 560
Övriga fordringar	13	930 232	857 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 108	0
Summa kortfristiga fordringar		987 838	866 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		987 838	866 768
SUMMA TILLGÅNGAR		12 100 478	12 048 252

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 700	29 700
Fond för yttre underhåll		557 039	299 000
Summa bundet eget kapital		586 739	328 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 100 025	-2 849 193
Årets resultat		248 525	7 207
Summa fritt eget kapital		-2 851 500	-2 841 986
SUMMA EGET KAPITAL		-2 264 761	-2 513 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 960 000	7 750 000
Summa långfristiga skulder		5 960 000	7 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 035 000	6 550 000
Leverantörsskulder		48 618	49 810
Skatteskulder		3 155	4 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	318 466	207 353
Summa kortfristiga skulder		8 405 239	6 811 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 100 478	12 048 252

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	635 828	421 031
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	68 844	68 844
	704 672	489 875
Erhållen ränta	11 609	11 841
Erlagd ränta	-363 010	-425 259
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 271	76 457
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 281	-48 485
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 799	-200 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	411 789	-172 502
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	201 500	0
Amortering av lån	-506 500	-906 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-305 000	-906 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 789	-1 078 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 497	1 866 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	894 286	787 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindbogården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

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	1 671 840	1 548 192
Bredband	70 272	68 544
Påminnelseavgift	420	180
Pantsättningsavgift	2 580	1 575
Överlåtelseavgift	4 012	6 565
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	9 824	4 800
Vidarefakturerade kostnader	4 200	0
Summa	1 763 344	1 629 856

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 580
Övriga intäkter	5 750	1 792
Försäkringsersättning	0	34 370
Återbäring försäkringsbolag	0	3 297
Summa	5 750	56 039

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	3 612
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 641	24 179
Brandskydd	18 267	2 218
Gårdkostnader	2 587	0
Sophantering	5 000	5 000
Garage/parkering	5 475	7 300
Snöröjning/sandning	890	0
Serviceavtal	1 790	1 567
Förbrukningsmaterial	3 318	1 997
Summa	48 968	45 873

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	5 103	0
Tvättstuga	0	9 125
Dörrar och lås/porttele	6 081	0
VVS	3 568	3 883
Elinstallationer	3 436	0
Vattenskada	0	18 842
Summa	18 188	31 850

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	40 961
Summa	0	40 961

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	61 577	73 816
Uppvärmning	350 565	292 654
Vatten	122 395	97 051
Sophämtning/renhållning	-9 373	36 048
Grovsopor	16 052	0
Summa	541 216	499 569

13 perioder på el, värme och vatten beroende på periodisering
2024 se not 1.
Sophämtning ej kostnad beroende på två kreditnotor från VA syd.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	25 675
Självrisk	0	78 700
Kabel-TV	29 088	37 188
Bredband	74 805	70 232
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	156 053	262 643

3 kvartals kostnad på Kabel-tv samt ingen kostnad på försäkring
beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	28 038	23 250
Styrelseomkostnader	0	3 332
Fritids och trivselkostnader	7 845	4 040
Föreningskostnader	3 130	7 765
Förvaltningsarvode enl avtal	144 571	140 046
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	4 300	1 576
Korttidsinventarier	0	4 150
Administration	4 411	10 295
Konsultkostnader	10 000	10 000
Tidningar och facklitteratur	202	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	210 522	217 664

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	73 249	76 742
Arbetsgivaravgifter	16 226	20 718
Summa	89 475	97 460

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	398 912	425 665
Summa	398 912	425 665

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 094 570	15 094 570
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 094 570	15 094 570
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 913 086	-3 844 242
Årets avskrivning	-68 844	-68 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 981 930	-3 913 086
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 112 640	11 181 484
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 504 670</i>	<i>10 504 670</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Summa	24 400 000	24 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 946	35 341
Övriga kortfristiga fordringar	0	34 370
Transaktionskonto	221 958	210 077
Borgo räntekonto	672 328	577 420
Summa	930 232	857 208

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 657	0
Förutbet försäkr premier	27 987	0
Förutbet bredband	10 264	0
Upplupna intäkter	4 200	0
Summa	48 108	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-30	2,10 %	7 875 000	7 875 000
Handelsbanken	2024-03-28	3,70 %	0	6 425 000
Swedbank	2027-03-25	3,50 %	6 120 000	0
Summa			13 995 000	14 300 000
Varav kortfristig del			8 035 000	6 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 570 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 022	0
Uppl kostn el	5 274	0
Uppl kostnad Värme	40 885	0
Uppl kostnad Extern revisor	14 000	0
Uppl kostn räntor	37 485	1 583
Uppl kostn vatten	7 750	0
Uppl kostnad arvoden	43 750	45 498
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 746	14 296
Förutbet hyror/avgifter	150 554	145 976
Summa	318 466	207 353

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 300 000	15 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i februari 2025 av C4 Ventilation AB. Finopti bistår styrelsen vid omförhandling av ett lån som förfaller i slutet på mars 2025. Lånet är cirka 8 miljoner. Nuvarande lån som är 3-årigt har en räntesats på 2,11%. Ökningen lär bli cirka 0,5-1,0%.

Underskrifter

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

Malmö

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Rasmus Nyvall
Styrelseledamot

Ulf Håkan Eriksson
Ordförande

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

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 12:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 11:20

DOCUMENT ID:

SkVQIqDG01I

ENVELOPE ID:

rymLqwGCJx-SkVQIqDG01I

DOCUMENT NAME:

Brf Lindbogården, 746000-2509 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA ERIKSSON evaeri65@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 11:40 08.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.197
2. BENNY RASMUS EMANUEL NYVAL L rasmus.nyvall@icloud.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 12:13 08.04.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.78
3. Ulf Håkan Eriksson ulf.h.eriksson@live.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 12:22 08.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.30.59
4. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 12:23 08.04.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindbogården
746000-2509**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindbogården för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindbogården för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 11:20

DOCUMENT ID:

SyMXUcwG0kx

ENVELOPE ID:

Syx7lqDMCKe-SyMXUcwG0kx

DOCUMENT NAME:

rb Lindbogården.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 14:03 08.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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