

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Lindes terrass

769631-9875



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindes terrass

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. Detta görs genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler till näringsverksamheter.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-31. Stadgar registrerades 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Äkta förening

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bolmen 5 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 17 oktober 2017.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-nio våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 529 kvm och fem lokaler med en total area om ca. 375 kvm. Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser, varav 14 med laddningsmöjlighet för elbil, och tre MC-platser, samtliga i garage.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensam takterrass. I fastigheten finns också utrymme för källsortering samt förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar. Utöver det finns undercentral för värmesystem samt andra tekniska utrymmen.

Väsentliga servitut

Föreningen kan komma att belastas för servitut avseende belysning och skyltar samt stödkonstruktioner på gatan.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Hellgrens Lås	Kontor	Ja	27 kvm	2028-02-28
Hellgrens Lås	Kontor/Butik	Ja	63 kvm	2027-04-01
Roshan Spa	Hudvårdssalong	Ja	47 kvm	2027-04-01
Bobutik Årsta	Kontor	Ja	68 kvm	2027-04-01
Ask Döner	Restaurang	Ja	197 kvm	2027-08-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2018 erhållit 2 450 740 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de därefter följande 10 åren.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Efter att ha haft samma årsavgifter sedan föreningens start höjdes avgifterna 2023-01-01 med 20% på grund av ökande kostnader, främst el, värme och räntor. Till januari 2024 höjdes avgifterna med 8 %. I samband med budgetarbetet inför 2025 beslutades att årsavgifterna skulle höjas 2025-02-01 med 7%.

Styrelsens sammansättning

Mats Sundbergh	Ordförande	
Johanna Robinson Aalto	Styrelseledamot	
Madelene Tiger Nordenström	Styrelseledamot	
Björn Lindstedt	Styrelseledamot	Avgick 2025-02-24
Jimmy Kindeborg	Suppleant	
Monika Marcus	Suppleant	

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 (14) protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2067.

Förvaltning

Föreningen har sedan 2022-01-01 avtal avseende Ekonomisk förvaltning med leverantören Simpleko AB. Om avtalet inte sägs upp av endera parten förlängs avtalet automatiskt med 12 månader.

Föreningen har tecknat avtal avseende Teknisk förvaltning med leverantören Allgranth Fastighets AB. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, tillsyn av hissars belysning och funktion, trädgårdsskötsel, avfallshantering, underhåll, renhållning, skötsel runt omkring fastighet entréer kring fastigheten, portar, garage, innergård och takterrass året om. Snöskottning/sandning vintertid.

SBA, Systematiskt BrandskyddsArbete, som är ett myndighetskrav är genomfört för att uppnå skälig nivå enligt Lagen skydd om olyckor, LSO 2003:778. Kontroll sker 4 gånger per år och årlig service/revision för brand och utrymningsvägar/skyltar.

Takskottning och avspärrningar vid behov i samråd med styrelse.

Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller ett år i taget, från 2022-01-01. Om avtalet inte sägs upp av endera parten förlängs avtalet automatiskt med 12 månader.

Hisservice, hissbesiktning omfattas separat enligt avtal med Kone.

Avtal för service av värmepump för energiåtervinning har tecknats med Wåhlins Värme & VVS AB.

Föreningen har tecknat ett avtal avseende trappstädning med leverantören KEAB gruppen. Avtalet för Trappstädning gäller ett år i taget, från och med 2022-01-01. Om avtalet inte sägs upp av endera parten förlängs avtalet automatiskt med 12 månader.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal med Aimo Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser.

Elbilsladdare

Föreningen äger elanläggning inklusive fjorton laddboxar för laddning av elbilar. Platserna är jämnt fördelade med sju platser per garageplan. Löpande support, mätning och insamling av energikostnader sköts av Elaway, som också installerade anläggningen 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Förvaltning garage	Aimo Park Sweden AB
Bredband, TV och telefoni	Telia Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har två garage med totalt 37 platser, varav 14 med laddbox, samt 3 MC-platser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underlaget för varmvattendebiteringen för 2023 försenades och hanterades under 2024.

Ett av föreningens fem fastighetslån sattes om och bands på 5 år till.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Aimo rörande garaget sades upp i september. Avtal, avisering och köer hanteras från februari 2025 av Simpleko.

Övriga uppgifter

Stamspolning genomfördes i februari. OVK genomfördes i mars. Säkerheten för undercentral och förrådsgångar har förstärkts efter inbrott och inbrottsförsök.

Den 4/8 drabbades 34 förråd och en lägenhet av översvämning vid kraftigt skyfall. Sanering har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2025 är beloppet 1470 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 är 588 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 innebär 5 880 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 870 602	5 346 329	4 690 556	4 491 684
Resultat efter fin. poster	-278 822	-441 116	-633 771	42 017
Soliditet (%)	83	83	83	82
Yttre fond	1 716 467	1 240 813	504 680	357 560
Taxeringsvärde	252 300 000	252 300 000	252 300 000	169 990 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	766	648	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,1	63,9	62,5	65,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 783	14 026	14 269	14 606
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 415	10 598	10 782	11 036
Sparande per kvm totalyta, kr	279	271	195	296
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	45	70	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	60	53	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	17	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	130	124	140	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	2,04	1,57	1,37
Räntekänslighet (%)	16,46	18,32	22,03	22,56

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 147 316 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.

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

Genomsnittlig skuldränta (%) - räntekostnader för skulder / genomsnittlig låneskuld.

Nyckeltalet visar hur föreningens räntekostnad har varit i snitt under året.

Upplysning vid förlust

Förlusten kommer från höga avskrivningar, likt många andra nyproducerade föreningar. Förlusten utgör knappt 20% av avskrivningarna. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan. Vårt kassaflöde har under 2024 varit positivt. Ökade kostnader, främst värme och räntor, hanterades genom en avgiftshöjning i början av 2024.

Med de lån föreningen har idag ser vi att räntekostnaderna inte kommer öka i samma omfattning som de senaste åren. Oavsett är det aktuella och förväntade ränteläget en viktig del i det årliga budgetarbetet och hanteras bland annat genom ökad avgift efter behov. Vi har inga stora underhållsåtgärder de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	183 553 000	-	-	183 553 000
Upplåtelseavgifter	129 997 000	-	-	129 997 000
Fond, yttre underhåll	1 240 813	-	475 654	1 716 467
Balanserat resultat	-1 257 233	-441 116	-475 654	-2 174 003
Årets resultat	-441 116	441 116	-278 822	-278 822
Eget kapital	313 092 464	0	-278 822	312 813 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 174 003
Årets resultat	-278 822
Totalt	-2 452 825
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	801 633
Att från yttre fond i anspråk ta	-205 294
Balanseras i ny räkning	-3 049 164
	-2 452 825

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	5 870 602	5 346 329
Övriga rörelseintäkter	3	5 400	81 373
Summa rörelseintäkter		5 876 002	5 427 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 510 116	-2 479 357
Övriga externa kostnader	8	-238 529	-239 409
Personalkostnader	9	-109 491	-100 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-1 748 292	-1 737 933
Summa rörelsekostnader		-4 606 427	-4 557 583
RÖRELSERESULTAT		1 269 574	870 119
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 203	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 555 599	-1 311 247
Summa finansiella poster		-1 548 396	-1 311 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-278 822	-441 116
ÅRETS RESULTAT		-278 822	-441 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	373 821 113	375 508 661
Maskiner och inventarier		124 787	185 531
Summa materiella anläggningstillgångar		373 945 900	375 694 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 945 900	375 694 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 111	101 070
Övriga fordringar	13	7 201	1 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	168 447	148 647
Summa kortfristiga fordringar		267 759	251 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 167 402	1 654 182
Summa kassa och bank		2 167 402	1 654 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 435 160	1 905 364
SUMMA TILLGÅNGAR		376 381 060	377 599 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 550 000	313 550 000
Fond för yttre underhåll		1 716 467	1 240 813
Summa bundet eget kapital		315 266 467	314 790 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 174 003	-1 257 233
Årets resultat		-278 822	-441 116
Summa fritt eget kapital		-2 452 825	-1 698 349
SUMMA EGET KAPITAL		312 813 642	313 092 464
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	49 060 000	49 940 000
Övriga långfristiga skulder		200 000	0
Summa långfristiga skulder		49 260 000	49 940 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	13 365 000	13 585 000
Leverantörsskulder		100 288	159 917
Skatteskulder		4 997	11 087
Övriga kortfristiga skulder	16	94 020	73 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	743 113	737 951
Summa kortfristiga skulder		14 307 418	14 567 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 381 060	377 599 556

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 269 574	870 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 748 292	1 737 933
	3 017 866	2 608 052
Erhållen ränta	7 203	12
Erlagd ränta	-1 555 599	-1 311 247
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 469 470	1 296 817
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 576	41 220
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 674	-75 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 413 220	1 262 369
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-276 300
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	0	138 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-138 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 100 000	-1 100 000
Depositioner	200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	513 220	24 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 654 182	1 629 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 167 402	1 654 182

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	120 år
Installationer	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 520 380	3 259 572
Hysesintäkter, lokaler	1 241 902	1 165 483
Hysesintäkter fastighetsskatt	142 310	142 377
Hysesintäkter digitala tjänster	158 400	158 400
Hysesintäkter varmvatten	147 316	49 872
Intäkter IMD Laddstolpar	29 318	4 720
Hysesintäkter garage	588 449	532 120
Övriga intäkter	24 569	17 869
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	17 958	15 911
Gäst- och turistlägenhet	0	5
Summa	5 870 602	5 346 329

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Erhållna bidrag	5 400	0
Försäkringssättning	0	13 910
Elstöd	0	67 463
Summa	5 400	81 373

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	12 784	4 936
Besiktning och service	289 169	159 633
Städning och mattservice	123 214	116 799
Fastighetsskötsel	150 190	103 394
Trädgårdsarbete	75 457	97 442
Snöskottning	112 560	121 042
Summa	763 374	603 246

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	175 756	323 856
Försäkringsskador	81 487	0
Planerat underhåll	205 294	325 979
Summa	462 537	649 835

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	258 960	268 566
Uppvärmning	384 680	362 289
Vatten	136 735	114 494
Sophämtning	137 440	105 388
Summa	917 816	850 737

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 132	67 009
Övrigt	10 145	9 590
Kabel-TV	149 112	165 940
Fastighetsskatt	133 000	133 000
Summa	366 389	375 539

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	139	1 909
Övriga förvaltningskostnader	35 755	67 377
Revisionsarvoden	62 971	59 021
Möteskostnader och trivselåtgärder	9 279	1 977
Ekonomisk förvaltning	94 648	87 544
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	17 958	15 911
Konsultkostnader	12 155	0
Serviceavgift branschorganisation	5 624	5 670
Summa	238 529	239 409

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	23 541	22 133
Summa	109 491	100 883

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 555 525	1 309 119
Övriga räntekostnader	74	2 128
Summa	1 555 599	1 311 247

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	384 780 000	384 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	384 780 000	384 780 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 271 339	-7 583 791
Årets avskrivning	-1 687 548	-1 687 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 958 887	-9 271 339
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	373 821 113	375 508 661
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>184 724 960</i>	<i>184 724 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 400 000	161 400 000
Taxeringsvärde mark	90 900 000	90 900 000
Summa	252 300 000	252 300 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	510 974	234 674
Inköp	0	276 300
Utgående anskaffningsvärde	510 974	510 974
Ackumulerat bidrag		
Ingående	-138 150	0
Årets bidrag	0	-138 150
Utgående bidrag	-138 150	-138 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-187 293	-136 908
Årets avskrivning	-60 744	-50 385
Utgående ackumulerad avskrivning	-248 037	-187 293
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 787	185 531

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	200	197
Övriga fordringar	7 001	1 269
Summa	7 201	1 466

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 844	42 687
Försäkringspremier	72 288	67 560
Kabel-TV	26 546	16 450
Förvaltning	22 769	21 950
Summa	168 447	148 647

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2029-05-28	3,46 %	12 485 000	12 705 000
SEB	2027-05-28	4,35 %	12 485 000	12 705 000
SEB	2025-05-28	2,91 %	12 485 000	12 705 000
SEB	2028-05-28	1,30 %	12 485 000	12 705 000
SEB	2026-05-28	0,99 %	12 485 000	12 705 000
Summa			62 425 000	63 525 000
Varav kortfristig del			13 365 000	13 585 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 925 000 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, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	2 608	549
Redovisningskonto moms	91 412	72 588
Summa	94 020	73 137

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303	2 551
Städning	7 803	7 605
El	34 439	40 559
Uppvärmning	44 353	50 635
Vatten	23 358	19 126
Avfallshantering	10 902	8 425
Styrelsearvode och sociala avgifter	112 955	103 493
Förutbetalda avgifter/hyror	509 000	505 557
Summa	743 113	737 951

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	71 250 000	71 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 7% den 1/2 2025. Läcksökning efter översvämningen genomförs våren 2025.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mats Sundbergh
Ordförande

Johanna Robinson Aalto
Styrelseledamot

Madelene Tiger Nordenström
Styrelseledamot

Monika Marcus
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Akuktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDES TERRASS 769631-9875 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-14 11:12:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS SUNDBERGH

Mats Sundbergh

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-13 17:37:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johanna Aalto

Johanna Robinsson

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-13 15:31:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELENE TIGER
NORDENSTRÖM

Madelene Tiger Nordenström

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-13 16:48:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA LUCIA STEFANICKI
MARCUS

Monika Marcus

Suppleant

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-14 11:43:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindes terrass, org.nr 769631-9875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Lindes terrass för år 2024 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 betryggande sätt.

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, eller
- 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-14 11:43:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post