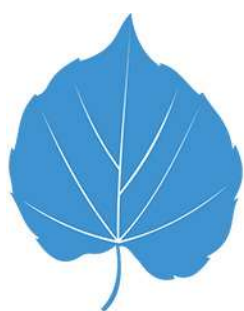


2024

Bostadsrättsföreningen

Lindblad 1

769626-7298



BRF

LINDBLAD 1

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Lindblad 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen. Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-16	Noter
s. 17	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Lindblad 1 stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-02

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-04

Nuvarande stadgar registrerades 2020-01-30

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Hedman, ordförande	2026
Christin Deraed, vice ordförande	2025
Elin Karlsson, sekreterare	2026
Rebecka Flydén	2025
Elias Anessiadis	2026
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Stridmark	2025
Therese Boman	2025
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anella Coralic, Konsulten i Sydost	2025

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-06-18



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Lindblad 1, med adresserna Drottninggatan 50A-B, Drottninggatan 52 samt Ölandsgatan 8.

Föreningens byggnad uppfördes 1929 (värdeår 1969).

Bostadsrättsföreningen förvärvade byggnaden genom ombildning 2014.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	19 st	
2 rok	32 st	
3 rok	14 st	
4 rok	2 st	
Totalt:	67 st	3782 kvm

Totalt antal bostadsrättslägenheter: 63 st

Totalt antal hyresrättslägenheter: 4 st

Totalt antal lokaler: 2 st

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 10st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 8st.

Under verksamhetsåret 2024 har en upplåtelse av bostadsrätt skett.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	6 st
MC-plats	3 st
Total tomtarea	2 547 kvm
Total BOA (bostadsrätter)	3 555 kvm
Total BOA (hyresrätter)	228,5 kvm
Total lokalarea	66 kvm



TAXERINGSinFORMATION

Årets taxeringsvärde	59 363 000 kr
Varav markvärde	18 066 000 kr
Varav värde, bostäder	40 837 000 kr
Varav värde, lokaler	460 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Encon Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Encon Fastighetsservice AB
Hisservice	Motum Syd
Kabel-TV och bredband	Telia
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken

Enligt stämmobeslut har styrelsen 50 000 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2021
Energideklaration	2020
Radonmätning	2018

HISTORIK:

2015	Tvättstuga
2015	Avloppsstammar källare
2016	Avloppsledningar
2017	Tvättstuga
2017	Montering av postboxar
2018	Nya dörrar och garageport till Drottninggatan, miljörum
2018	Nya tilluftsdon Drottninggatan och injustering av ventilation
2018	Utbyte av styr och reglage i värmeundercentralerna
2019	Byte av tak
2019	Byte av fönster



2019	Byte av ventilationsaggregat
2019	Reparation vindsvåning
2019	Stambyte
2021	Renovering hissar
2024	Påbörjat stambyte, trapphus Drottninggatan 50A
2024	Byte stammar, vatten

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 119 528 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 46 250 kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 1 040kr. Föreningen gör avskrivningar om 923 835kr. Avskrivningen ligger i resultaträkningen och är därför direkt resultatpåverkande, den påverkar däremot inte föreningens likviditet.

Under verksamhetsåret 2024 amorterades 900 000kr på föreningens lån.

Avskrivningarna säkerställer att framtida marginal för det underhåll som behöver ske. Föreningen amorterar för närvarande ingenting på de långfristiga skulderna.

I budget för 2025 har man beslutat om avgiftshöjning med 3% från och med 2025-01-01. Föreningens hyresförhandling landade för 2025 på 4,70% från 2025-01-01.

De lägenheter var badrum renoverats i samband med stambyte har fått en avgiftshöjning med 19,4%.

BELÅNING

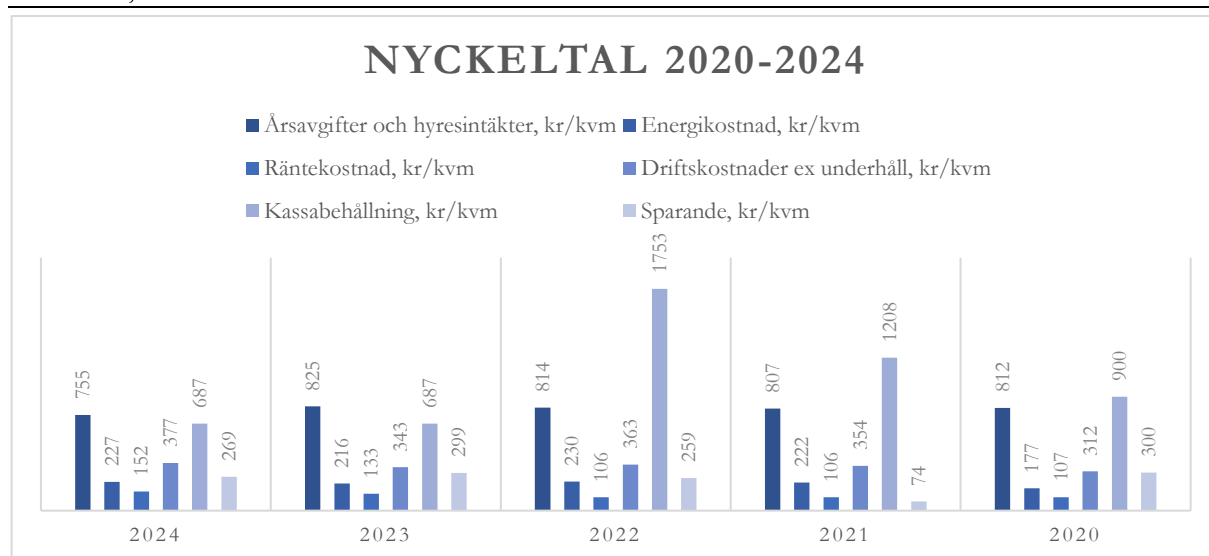
Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-04-30	3,77%	3 500 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2026-01-30	3,93%	7 000 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2026-12-01	2,84%	1 600 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2027-01-30	1,38%	7 000 000 kr	0 kr
Stadshypotek	2028-01-30	3,13%	6 500 000 kr	0 kr
			25 600 000 kr	0 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 378 804	3 211 833	3 112 398	3 151 247	3 175 138
Ränteintäkter, kr/kvm	0,02	0,18	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	755	705	656	647	632
Årsavgifter, % andel av netto.	87%	84%	81%	79%	77%
Uppvärmning, kr/kvm	109	100	98	108	87
Elförbrukning, kr/kvm	50	51	70	50	35
Vatten, kr/kvm	68	65	62	64	56
Energikostnad, kr/kvm	227	216	230	222	177
Sophantering, kr/kvm	25	26	26	23	22
Räntekostnad, kr/kvm	152	133	106	106	107
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	377	343	363	354	312
Taxeringsvärde, kr/kvm	15 696	15 696	15 696	13 226	13 226
Avskrivning, kr/kvm	240	230	230	230	168
Årets resultat, kr	1 040	115 816	110 671	139 778	499 969
Årets likviditetsöverskott, kr	952 334	1 067 110	979 094	1 008 201	1 133 987
Total låneskuld, kr	25 600 000	26 500 000	32 500 000	32 500 000	32 500 000
Skuldsättning, kr/kvm	6 651	6 885	8 593	8 593	8 593
Räntekänslighet, %	8,25%	8,25%	10,44%	10,31%	10,24%
Nettoskuldsättning, kr/kvm	5 964	6 198	6 840	7 385	7 693
Kassabehållning, kr/kvm	687	687	1 753	1 208	900
Sparande, kr/kvm	269	299	258,88	266,58	299,84
Balansomslutning, kr	68 311 445	68 311 445	73 166 209	71 977 779	71 417 619
Soliditet, %	62%	60%	55%	54%	53%
Likviditet, %	13%	41%	49%	34%	301%

NYCKELTAL 2020-2024



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	40 604 326	84 645	447 537	115 816
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Förändring, yttre fond		-82 571	82 571	
Förändring medlemsinsats	1 060 000			
Balanseras i ny räkning			115 816	-115 816
Årets resultat, kr				1 040
Belopp vid årets utgång	41 664 326	2 074	645 924	1 040

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	645 924
Årets resultat	1 040
Summa	646 964

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Avsättning till fond	0
Balanseras i ny räkning	646 964
Summa	646 964

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	3 341 652	3 211 833
Övriga rörelseintäkter		37 152	0
Summa rörelseintäkter		3 378 804	3 211 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 449 274	-1 318 306
Planerat underhåll		0	-82 571
Löpande reparationer		-165 778	-122 112
Övriga kostnader	4	-71 688	-15 901
Personalkostnader	5	-65 712	-65 711
Fastighetsavgift/skatt		-116 585	-111 958
Avskrivningar	6	-923 835	-868 723
Summa rörelsekostnader		-2 792 872	-2 585 282
Rörelseresultat		585 932	626 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter		62	696
Räntekostnader		-584 954	-511 431
Summa finansiella poster		-584 892	-510 735
Resultat efter finansiella poster		1 040	115 816
Resultat före skatt		1 040	115 816
Årets resultat		1 040	115 816



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		52 213 917	52 782 771
Tak, fönster och ventilation		12 084 143	12 307 517
Stambyte		3 010 697	317 250
Hissar		244 544	213 297
Stammar, vatten		18 453	0
Stormskada, vindskiva		79 815	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		67 651 568	65 620 835
Summa anläggningstillgångar		67 651 568	65 620 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42 813	43 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 381
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 813	47 063
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		887 393	2 643 547
<i>Summa kassa och bank</i>		887 393	2 643 547
Summa omsättningstillgångar		930 206	2 690 610
SUMMA TILLGÅNGAR		68 581 774	68 311 445



Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 664 326	40 604 326
Fond för yttre underhåll		2 074	84 645
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 666 400	40 688 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		645 924	447 537
Årets resultat		1 040	115 816
<i>Summa fritt eget kapital</i>		646 964	563 353
Summa eget kapital		42 313 364	41 252 324
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		19 100 000	20 500 000
Summa långfristiga skulder		19 100 000	20 500 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		6 500 000	6 000 000
Leverantörsskulder		224 214	152 027
Förskottsbetalade avgifter		233 580	225 234
Aktuella skatteskulder		9 908	9 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	200 708	172 730
Summa kortfristiga skulder		7 168 410	6 559 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 581 774	68 311 445



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	585 932	626 551
Ökad medlemsinsats	0	1 155 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	923 835	868 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 509 767	2 650 274
Erhållen ränta	62	696
Erlagd ränta	-584 954	-511 431
	-584 892	-510 735
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	924 875	2 139 539
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-4 250	-101
Förändring av rörelseskulder	109 289	-125 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 029 914	2 013 858
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 886 068	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 886 068	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 600 000	0
Amortering av lån	-2 500 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-6 000 000
Årets kassaflöde	-1 756 154	-3 986 142
Likvida medel vid årets början	2 643 547	6 629 689
Likvida medel vid årets slut	887 393	2 643 547



Noter

Not 1. Allmänna upplysningar

Valt redovisningsverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående nyttjandeperioder används.

Stomme och grund	100 år
Installationer (ventilationskanaler)	100 år
Tak	80 år
Stambyte	50 år
Fönster	50 år
Takrenovering	50 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	50 år
Installationer (el, rör, värme)	50 år
Installationer (ventilationsanläggning)	50 år
Reparation hissar	40 år
Reparation vindsvåning	25 år
Restpost	40 år

2024

2023

Not 2. Årsavgifter

Årsavgifter	2 907 828	2 713 279
Hysesintäkter	320 230	391 022
Hysesintäkter, lokaler moms	41 595	39 614
Hysesintäkter, lokaler ej moms	1 260	1 260
Hysesintäkter, förråd	5 400	4 500
Garage och p-platser	26 000	24 000
Säkerhetsdörrar	6 490	8 030
Överlåtelseavgift	13 772	11 498
Övriga fakturerade kostnader	16 815	16 518
Öres- och kronutjämning	62	12
Kravavgifter	2 200	2 100
Summa	3 341 652	3 211 833



Not. 3 Driftskostnader

Förvaltning, skötsel	-196 067	-157 951
Hissbesiktning	-4 110	-3 835
Hissar	-27 598	-17 443
Fastighetsel	-194 349	-198 220
Fjärrvärme	-420 109	-385 906
Sophantering	-95 643	-99 621
Vatten och avlopp	-260 622	-248 721
Fastighetsförsäkring	-46 723	-37 481
Bredband	-16 112	-40 226
Förvaltning, administrativ	-105 012	-101 029
Snöröjning	-10 431	-6 625
Revision	-21 547	-18 737
Hyressättningsavgift	-576	-720
OVK	-49 639	0
Möteskostnader	-736	-1 791
Summa	-1 449 274	-1 318 306

Not. 4 Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial	-125	0
Annonsering	-2 770	-2 250
Övriga fastighetskostnader	-51 880	336
Kreditupplysningar	-2 275	-1 750
Porto	-207	0
Kopieringskostnader	-5 540	-3 410
Serviceavgift till branschorganisationer	-5 850	-5 850
Bankkostnader	-3 040	-2 977
Bolagsverket	0	0
Justering skatter	0	0
Summa	-71 687	-15 901

Not. 5 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-50 002	-50 001
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-50 002</i>	<i>-50 001</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-15 710	-15 710
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-65 712</i>	<i>-65 711</i>



Not. 6 Avskrivningar

Mark	15 405 227	15 405 227
Stomme och grund	24 809 452	24 809 452
Ackumulerade avskrivningar	-4 960 096	0
Årets avskrivning	-248 095	-248 095
Tak	661 337	640 478
Ackumulerade avskrivningar	-8 006	0
Årets avskrivning	-8 006	-8 006
Fasad	2 860 991	2 860 991
Ackumulerade avskrivningar	-57 220	0
Årets avskrivning	-57 220	-57 220
Inre ytskikt	6 575 986	6 575 986
Ackumulerade avskrivningar	-131 520	0
Årets avskrivning	-131 520	-131 520
Installationer (el, rör, värme och ventilationer)	5 764 664	5 764 664
Ackumulerade avskrivningar	-115 293	0
Årets avskrivning	-88 617	-115 293
Ackumulerade avskrivningar	0	-4 712 001
Reparation vindsvåning	1 147 154	1 147 154
Ackumulerade avskrivningar	-630 904	0
Årets avskrivning	-45 886	-45 886
Fönster	4 440 598	4 440 598
Ackumulerade avskrivningar	-88 812	0
Årets avskrivning	-88 812	-88 812
Takreovering (2019/2020)	2 516 339	2 516 339
Ackumulerade avskrivningar	-50 327	0
Årets avskrivning	-50 327	-50 327
Ventilationsanläggning	888 120	888 120
Ackumulerade avskrivningar	-17 762	0
Årets avskrivning	-17 762	-17 762
Ventilationskanaler och ventilationshus	4 144 557	4 144 557



Akkumulerade avskrivningar	-41 446	0
Årets avskrivning	-41 446	-41 446
Akkumulerade avskrivningar	0	-585 018
Hissar	230 592	230 592
Akkumulerade avskrivningar	-17 295	-11 530
Årets avskrivning	-5 765	-5 765
Hissar Ölandsgatan	37 012	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Stambyte	3 108 109	352 500
Akkumulerade avskrivningar	-35 250	-28 200
Årets avskrivning	-62 162	-7 050
Stammar, vatten	18 453	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Stormskada, vindskiva	79 815	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Restpost	2 049 649	2 049 649
Akkumulerade avskrivningar	-51 541	0
Årets avskrivning	-35 396	-51 541
Summa	67 651 569	65 620 835

Not. 7 Upplupna kostnader

Upplupna räntekostnader	100 423	86 833
Upplupna kostnader fjärrvärme	58 990	61 606
Upplupna kostnader el	20 576	24 291
Summa ställda säkerheter	179 989	172 730

Not. 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	34 752 000	34 752 000
Summa ställda säkerheter	34 752 000	34 752 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF LINDBLAD 1

Karlskrona 2025-

Peter Hedman
Ordförande

Christin Deraed

Rebecka Flydén

Elin Karlsson

Elias Anessiadis

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2025-

Anela Coralic
Av föreningen utsedd revisor



BRF LINDBLAD 1 769626-7298 Sverige

Signerat med E-signering

Undertecknare

Peter Hedman
Styrelseordförande
peterhedman@live.se
+46735656923

2025-04-20 06:17:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.96.211

Signerat med E-signering

Undertecknare

Christin Deraed
Styrelseledamot
christin.deraed@hotmail.se

2025-04-27 22:52:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.92.160

Signerat med E-signering

Undertecknare

Elin Karlsson
Styrelseledamot
bubblan_fy@hotmail.com

2025-05-03 14:05:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.210.119

Signerat med E-signering

Undertecknare

Rebecca Flydén
Styrelseledamot
rebecca.flyden@gmail.com

2025-04-20 09:30:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.17.59

Signerat med E-signering

Undertecknare

Elias Anessiadis
Styrelseledamot
elias_8402@hotmail.com

2025-04-20 07:23:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.241.141



Verifikat

Transaktion 09222115557546719965

Dokument

Brf-Lindblad-1-AR-2024-signed-10535019

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2025-05-14 10:28:08 CEST (+0200) av Berit Danielson (BD)

Färdigställt 2025-05-14 10:28:09 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-05-14 10:28:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF LINDBLAD 1, 769626-7298

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Lindblad 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lindblad 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljarstyrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546720362

Dokument

Lindblad1rev

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-14 10:30:15 CEST (+0200) av Berit

Danielson (BD)

Färdigställt 2025-05-14 10:30:16 CEST (+0200)

Signerare

Berit Danielson (BD)

Ekonomitjänst B.Danielson AB

berit.danielson@gmail.com

+460709584500

Signerade 2025-05-14 10:30:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Konto Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2025 1/1-31/12	2024 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
Konto Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3011 Hyresintäkter	342 000	410 000	391 022	410 000	483 992
3012 Hyresintäkter lokaler (momspliktig)	0	45 000	39 614	45 000	9 450
3013 Hyresintäkter förråd (momsfri)	1 236	1 200	1 260	1 200	29 610
3015 Hyresintäkter garage och p-platser	24 000	24 000	24 000	24 000	27 500
3016 Hyresintäkter övriga objekt	0	0	4 500	0	1 800
3020 Årsavgifter	3 061 000	2 700 000	2 713 279	2 700 000	2 526 030
3026 Säkerhetsdörrar	8 500	8 500	8 030	8 500	8 895
3290 Överlåtelseavgift	8 000	8 000	11 498	8 000	6 830
3540 Påminnelseavgifter	0	0	2 100	0	1 450
3590 Övriga intäkter	0	0	16 518	0	16 822
3740 Öres- och kronutjämning	0	0	11	0	18
3990 Övriga ersättningar	0	0	0	0	0
8314 Skattefria ränteutgifter	0	0	696	0	44
Summa intäkter	3 444 736	3 196 700	3 212 529	3 196 700	3 112 442
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141 OVK / Energideklaration	30 000	0	0	0	26 725
4142 Hiss Besiktning	4 000	4 000	3 835	4 000	3 650
Summa obligatoriska besiktningar	34 000	4 000	3 835	4 000	30 375
4234 Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	76 750	10 000	538
4301 Löpande reparationer	75 000	150 000	45 362	150 000	153 991
4501 Planerat underhåll	0	0	82 571	0	0
Summa reparationer och underhåll	85 000	160 000	204 683	160 000	154 529
4246 Hiss	20 000	10 000	17 443	10 000	15 330
4611 Fastighetsel	257 500	250 000	198 220	250 000	265 187
4623 Fjärrvärme	493 000	461 000	385 906	400 000	372 146
4630 Vatten	341 000	319 000	248 721	290 000	233 980
4640 Sophämtning, ev. container mm	100 000	100 000	99 621	100 000	97 876
4711 Försäkring	40 000	43 000	37 481	43 000	42 418
4761 TV-avgifter/Bredband	41 000	40 000	40 226	40 000	40 176
4800 Fastighetsavgift	112 000	105 000	111 958	100 000	105 031
5190 Övriga fastighetskostnader	15 000	30 000	-336	30 000	26 409
5460 Förbrukningsmaterial	2 000	2 000	0	2 000	0
6450 Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	1 791	5 000	118
6520 Tryckning, kopiering	5 000	5 000	3 410	5 000	3 516
6560 Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 000	6 000	5 850	6 000	5 850
6993 Lämnade bidrag och gåvor	2 000	2 000	0	2 000	0
6994 Kostnader tidigare år, ej omförda på rätt år	0	0	0	0	-10 021
Summa driftskostnader	1 439 500	1 378 000	1 150 291	1 283 000	1 198 015
4110 Fastighetsskötsel, entreprenadkostnad	160 000	160 000	157 951	160 000	157 952
4120 Städ, entreprenadkostnad	0	0	0	0	0
4752 Hyressättningsavgift	1 000	1 000	720	1 000	864
4781 Förvaltning	105 000	105 000	101 029	100 000	97 560
5164 Snöröjning	15 000	15 000	6 625	15 000	3 625
5910 Annonsering	0	0	2 250	0	2 090
6061 Kreditupplysning UC	3 000	3 000	1 750	3 000	2 275
6250 Porto	0	0	0	0	0
6490 Registreringsavgift	1 000	1 000	0	1 000	800
6550 Konsultarvode	0	0	0	0	0
Summa förvaltningskostnader	285 000	285 000	270 325	280 000	265 166
6410 Styrelsearvode	50 000	50 000	50 001	50 000	50 001
6421 Revisionsarvode	20 000	15 000	18 737	15 000	15 000
7510 Arbetsgivaravgifter	16 000	16 000	15 710	16 000	15 710
Summa arvode och revision	86 000	81 000	84 448	81 000	80 711

Konto Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2025	2024	2023	2023	2022
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6570 Bankavgifter	3 000	3 000	2 977	3 000	3 180
8410 Räntor	731 000	750 000	510 967	521 000	401 312
8422 Dröjsmål för leverantörsskulder	0	0	0	0	60
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	0	0	464	0	0
Summa bank-, och räntekostnader	734 000	753 000	514 408	524 000	404 552
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	781 236	535 700	984 539	864 700	979 094
<i>Från detta belopp avgår amortering om 0kr/ år</i>					
7821 Avskrivning på stomme och grund	248 095	611 375	248 095	611 375	611 375
7822 Avskrivning reparation, vindvåning (start 2020)	45 886	37 200	45 886	37 200	37 200
7823 Avskrivning stambyte	7 050	0	7 050	0	0
7824 Avskrivning hissar	5 765	0	5 765	0	0
7825 Avskrivning tak (start 2020)	8 006	40 800	8 006	40 800	40 800
7826 Avskrivningar på fasad	57 220	0	57 220	0	0
7827 Avskrivningar på inre ytskikt	131 520	0	131 520	0	0
7828 Installationer (el, rör, värme och ventilationer)	115 293	0	115 293	0	0
7829 Avskrivningar på restpost	51 541	0	51 541	0	0
7830 Avskrivning fönster (start 2020)	88 812	72 000	88 812	72 000	72 000
7831 Avskrivningar på takrenovering 2019/2020	50 327	0	50 327	0	0
7832 Avskrivning ventilationsanläggning (start 2020)	17 762	14 400	17 762	14 400	14 400
7833 Avskrivning ventilationskanaler och ventilatio	41 446	33 600	41 446	33 600	33 600
Summa avskrivningar	868 723	809 375	868 723	809 375	809 375
8860 Avsättn.föreningens rep.fond	0	0	0	0	0
Summa avsättning till yttre fond	0	0	0	0	0
Överskott / Underskott	-87 487	-273 675	115 816	55 325	169 719
Summa kostnader	3 444 736	3 196 700	3 212 529	3 196 700	3 112 442



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se