

Årsredovisning 2023

Brf Lindgården

769612-7336



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 7 |
| Upplysning vid förlust | s. 8 |
| Förändringar i eget kapital | s. 8 |
| Resultatdisposition | s. 9 |
| Resultaträkning | s. 10 |
| Balansräkning | s. 11 |
| Kassaflödesanalys | s. 13 |
| Noter | s. 14 |
| Underskrifter | s. 20 |



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 Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-10.

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 |
|----------------------|---------|-------------------|
| Dalen 4 | 2009 | Stockholms kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 10 333 kvm och 1 lokal om 18 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Peter Röhss | Ordförande |
| Anders Kenan Christian Åhlén | Styrelseledamot |
| Camilla Hall | Styrelseledamot |
| Gudrun Wessnert | Styrelseledamot |
| Roger Høistad Hansen | Styrelseledamot |
| Ropén Sayessian | Styrelseledamot |
| Sven Jonsson | Styrelseledamot |
| Ing-Marie Holmgren | Suppleant |
| Annika Wilhelmson | Suppleant |
| Håkan Olof Wanselius | Suppleant |

Valberedning

Serge Bokobza
Sara Nilsson
Jimmy Ekman

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ludwig Holmgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Byte termostat i radiatorer o injustering stråkväntiler, kontroll och dokumentation

2023 ● Besiktning samtliga HR-lägenheter
Underhåll/kontroll bilspärr
Renovering HR-lägenheter
Målning sittmöbler
Målning smidesräcke
Målning stuprör
Målning och byte träpanel (fasadbrädor)
Relining (partiellt tillståndsbaserat underhåll)

2022 ● Tilläggsisolerat vindarna
Renovering av lägenheter inför försäljning
Besiktning lekplatsutrustning

2021 ● Stamspolning

2020 ● Renovering av lägenhet inför försäljning
Underhåll hiss, installation
Besiktning av stammar

2018 ● Taköversyn/upprättande av statusrapport
Energideklaration
Byte av hiss, port 82
Ny belysning på vinden

2017 ● Stuprör och hängrännor
Byte hiss, port 88
Renovering träfflokal
Sopluckor
OVK

- 2016 ● Einstallationer
Stenpartier
Uteplats
- 2015 ● Stampolning
- 2012-2013 ● Takrenovering partiellt
- 2011-2013 ● Takrenovering
- 2011 ● Fönsterrenovering
Målning av trapphus
Takrenovering
- 2010-2012 ● Utbyte renovering av belysning allmänna utrymmen

Planerade underhåll

- 2024 ● Besiktning lekplats
Byte termostat i radiatorer o injustering stråkventiler, kontroll och dokumentation
OVK inkl. rensning ventilationskanaler
Färdigställande injustering ventilation
Underhåll ventilation tvättstuga
Stampolning
Beskrning träd

Avtal med leverantörer

| | |
|---|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | Nordstaden Stockholm AB |
| Städning | Sveing AB |
| Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll | Svensk Trädgårdsservice AB |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dalens samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen, Dalen ga:2 (Sopsugen i Dalen).

Övrig verksamhetsinformation

- Anordnat insamling och ordnat bortforsling av grovsopor.
- Initiering av utredning av fastighetens värmesystem i syfte att öka boendekomfort och spara energi.
- Påbörjat åtgärder i samtliga lägenheter kopplat till fastighetens värmesystem för att öka boendekomfort och spara energi.
- Åtgärder för ökad trivsel på gården, bland annat planterat växter i krukor och rabatter samt mark utanför gården.
- Hyrt ut träfflokalen till boende på Lindgården
- Låtit beskära träd.
- Trygghetsbesiktning/lekplatsbesiktning med tillhörande åtgärder.

- Brandskyddsinspektion.
- Tre lämnade hyresrätter har renoverats och upplåtits med bostadsrätt (sålts).
- Påbörjat förhandling med Hyresgästförening om hyresökning för 2023.
- Genomfört en ordinarie årsstämma.
- Informerat boende via webbsidan, Facebook och anslag.
- Besvarat frågor från mäklare och presumtiva köpare vid försäljning av bostadsrätter.
- Deltagit i fastighetsägarmöten (bostadsrättsföreningar och Svenska Bostäder) i Dalen, för att vara med och utveckla och påverka området till det bättre.
- Arbetat med Grannsamverkan i samarbete med Polisen Globen.
- Fortsatt planering av underhåll gällande fastighet och mark.
- Sett över och amorterat föreningens lån och optimerat räntekostnad på våra lån.
- Arbetat med och beslutat om budget för år 2023 och 2024.
- Reparerat och bytt ut ljusslingor på gården för att förbättra trivsel och spara energi.
- Reparerat och bytt ut lyktstolpe på gården för att förbättra trivsel och spara energi.
- I ett led att spara pengar har styrelsen fortsatt att laga småfel och dylikt i gemensamma utrymmen och på gården.
- Besvarat frågor från boende via brev, mail och telefon.
- Införskaffat julgran till gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 utfaller med ett minusresultat. Dock är resultatet en avsevärd förbättring (36%) relativt resultatet för 2022, trots det utsatta ränteläget som varit under 2023. samt att 2022 genomfördes en stor satsning på energieffektiviseringsåtgärder som på sikt ska gynna vår förenings ekonomi.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaderna (34%). Framför allt beroende på det extrema ränteläget som varit under 2023 men även beroende på att vi redan 2019 köpte loss vår mark och därigenom har vi ett högre lån än många andra BRF:er som har kvar sin tomträttsavgäld. Detta medför för oss en kostnadsänkning på cirka 1,6 Mkr/år. Andelen för förebyggande underhållskostnader har legat på 20% medan reparationer har legat på 10%. Reparationskostnaderna har till stor del berott på vattenskador som åtgärdats.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likvid.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Under året har tre upplåtelse skett och detta har inbringat 10 379 kkr till föreningen.

Totalt har fastighetslånen amorterats med 1 268 939 kr.

Årsavgifterna höjdes från och med februari 2023 med 8 %. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutades det om ytterligare en höjning med 18 % från och med januari 2024.

Avseende nyckeltalet "Sparande per kvm totalyta" kan det i viss mån ses som en missvisande nyckel eftersom den inte visar att föreningen avsätter cirka 1,2 Mkr i amortering och avsätter cirka 1,6 Mkr till yttre fond. Dessutom äger vi numera vår mark. Vilket kan ses som ett sparande eftersom föreningen slipper tomträttsavgälden som tidigare var på 1,6 Mkr/år.

Förändringar i avtal

Avtalsöversyn har påbörjats för att reducera föreningens kostnader.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

MEDLEMSINFORMATION

Av dessa 116 lägenheter är 103 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Antalet medlemmar vid årets början var 152. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser och 3 upplåtelser

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 6 925 336 | 6 356 887 | 6 484 276 | 6 456 846 |
| Resultat efter fin. poster | -6 322 896 | -9 820 420 | -2 145 139 | -4 020 025 |
| Soliditet (%) | 53 | 52 | 53 | 51 |
| Yttre fond | 8 683 712 | 7 060 023 | 6 624 790 | 5 001 101 |
| Taxeringsvärde | 216 054 000 | 216 054 000 | 180 047 000 | 180 047 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 604 | 557 | 543 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 77,9 | 75,7 | 74,0 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 503 | 10 881 | 11 312 | 11 788 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 9 440 | 9 504 | 9 872 | 10 101 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | -135 | 54 | 174 | 131 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 15 | 14 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 126 | 116 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 45 | 38 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 186 | 168 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,90 | 1,28 | 0,49 | 0,82 |
| Räntekänslighet (%) | 17,39 | 19,55 | 20,84 | - |

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett underskott i resultaträkningen, alltså föreningen visar minussiffror.

Den enkla förklaringen till underskottet är dels att föreningens avgiftshöjning för bostadsrätterna låg på 8 % under 2023. Detta balanserar kortsiktigt inte den kostnadsökning som föreningen haft på grund av det extrema och unika ränteläget med för föreningen en genomsnittlig räntekostnads ökning på 200 % från föregående verksamhetsår.

Detta är inte unikt för denna förening utan är i paritet med det som drabbar samtliga BRF:er och övriga låntagare i Sverige. Dessutom har taxebundna kostnader och liksom fastighetsskötsel relativt ökat mer än 2023 års avgiftshöjning.

Man kan ändå betrakta att föreningen har en god ekonomi trots underskottet på sista raden i resultaträkningen. Framför allt genom att föreningen har en stark kassa på drygt 13 Mkr i slutet av räkenskapsåret. Föreningen har dessutom för ett par år sen även köpt sin mark och därigenom har den årlig kostnad för markrätten på 1,6 Mkr eliminerats, vilket kan anses som en typ av sparande.

Avseende framtida ekonomiska åtaganden så som ovan nämns är en god kassa en bra ekonomisk buffert. Dessutom har föreningen under 2022–2023 genomfört energieffektiviseringsåtgärder och slutför dessa under 2024, vilket sannolikt kommer medföra att taxebundna kostnader kommer reduceras och därigenom bidra till en bättre ekonomi.

Föreningen har också påbörjat en översyn av samtliga avtal. En noggrann följsamhet till ränteläget pågår både avseende optimera räntekostnader som öka ränteintäkter. Som ränteläget ser ut idag så kommer räntekostnadstrycket att succesivt minska. Styrelsen fortsätter sin analys av besparingsområden och satsningar på det som minskar akuta kostnader bland annat genom att informera boende om tidig upptäckt av t.ex. vattenskador och om förebyggande åtgärder. Dessutom har styrelsen tagit fram en långsiktig budget för att erhålla ekonomisk balans inom några år.

Allt detta ger en positiv inverkan på föreningens ekonomi, både ur ett kortsiktigt liksom långsiktigt perspektiv.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 122 073 776 | - | 2 920 403 | 124 994 179 |
| Upplåtelseavgifter | 28 645 133 | - | 7 599 597 | 36 244 730 |
| Fond, yttre underhåll | 7 060 023 | - | 1 623 689 | 8 683 712 |
| Balanserat resultat | -37 662 277 | -9 820 420 | -1 623 689 | -49 106 386 |
| Årets resultat | -9 820 420 | 9 820 420 | -6 322 896 | -6 322 896 |
| Eget kapital | 110 296 235 | 0 | 4 197 104 | 114 493 339 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -49 106 386 |
| Årets resultat | -6 322 896 |
| Totalt | -55 429 282 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 623 689 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -2 184 391 |
| Balanseras i ny räkning | -54 868 580 |
| | -55 429 282 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 925 336 | 6 356 887 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 288 383 | 329 572 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 213 719 | 6 686 459 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -6 609 611 | -11 842 788 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -437 036 | -424 153 |
| Personalkostnader | 9 | -204 668 | -253 512 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 743 334 | -2 743 848 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 994 649 | -15 264 300 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 780 930 | -8 577 841 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 296 826 | 50 522 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -3 838 792 | -1 293 102 |
| Summa finansiella poster | | -3 541 966 | -1 242 579 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -6 322 896 | -9 820 420 |
| ÅRETS RESULTAT | | -6 322 896 | -9 820 420 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 200 809 065 | 203 472 117 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 109 756 | 190 038 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 200 918 821 | 203 662 155 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 200 918 821 | 203 662 155 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 69 527 | 19 474 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 087 | 8 609 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 325 256 | 276 488 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 396 870 | 304 571 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 13 146 630 | 9 551 466 |
| Summa kassa och bank | | 13 146 630 | 9 551 466 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 13 543 500 | 9 856 037 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 214 462 321 | 213 518 192 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 161 238 909 | 150 718 909 |
| Fond för yttre underhåll | | 8 683 712 | 7 060 023 |
| Summa bundet eget kapital | | 169 922 621 | 157 778 932 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -49 106 386 | -37 662 277 |
| Årets resultat | | -6 322 896 | -9 820 420 |
| Summa fritt eget kapital | | -55 429 282 | -47 482 697 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 114 493 339 | 110 296 235 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 43 225 429 | 14 250 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 43 225 429 | 14 250 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 54 491 470 | 84 735 838 |
| Leverantörsskulder | | 591 727 | 2 716 894 |
| Skatteskulder | | 23 718 | 16 749 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 150 776 | 322 863 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 485 862 | 1 179 614 |
| Summa kortfristiga skulder | | 56 743 553 | 88 971 957 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 214 462 321 | 213 518 192 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -2 780 930 | -8 577 841 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 743 334 | 2 743 848 |
| | -37 596 | -5 833 993 |
| Erhållen ränta | 251 052 | 50 522 |
| Erlagd ränta | -3 679 411 | -950 929 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -3 465 955 | -6 734 399 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -46 525 | -16 325 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -2 143 417 | 2 597 355 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -5 655 897 | -4 153 369 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 10 520 000 | 3 725 000 |
| Upptagna lån | 0 | 1 000 000 |
| Amortering av lån | -1 268 939 | -4 194 457 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 9 251 061 | 530 543 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 3 595 164 | -3 622 826 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 9 551 466 | 13 174 293 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 13 146 630 | 9 551 466 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindgården 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 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 | 1,66 % |
| Fastighetsförbättringar | 5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 % |
| Installationer | 6,67 % |

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 456 201 | 4 971 781 |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 232 884 | 1 209 960 |
| Hysesintäkter, lokaler | 11 479 | 10 355 |
| Intäkt bredband | 163 832 | 101 177 |
| Övriga intäkter | 45 134 | 34 700 |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter | 15 806 | 28 914 |
| Summa | 6 925 336 | 6 356 887 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Övriga intäkter | 24 370 | 10 969 |
| Försäkringsersättning | 264 013 | 318 603 |
| Summa | 288 383 | 329 572 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt | 17 898 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 122 604 | 107 496 |
| Besiktning och service | 15 241 | 19 794 |
| Städning | 103 584 | 118 992 |
| Teknisk förvaltning | 92 126 | 82 072 |
| Yttre skötsel och snöröjning | 178 047 | 256 505 |
| Summa | 529 500 | 584 859 |

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 823 887 | 534 658 |
| Försäkringsskador | 333 594 | 568 553 |
| Planerat underhåll | 2 184 391 | 7 634 139 |
| Summa | 3 341 872 | 8 737 350 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 152 307 | 146 018 |
| Uppvärmning | 1 301 561 | 1 212 110 |
| Vatten | 470 045 | 394 765 |
| Sophämtning | 2 975 | 12 331 |
| Summa | 1 926 888 | 1 765 224 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 194 895 | 213 756 |
| Övrigt | 29 556 | 6 404 |
| Kabel-TV | 36 696 | 33 131 |
| Bredband | 165 240 | 165 240 |
| Samfällighet | 200 100 | 160 080 |
| Fastighetsskatt | 184 864 | 176 744 |
| Summa | 811 351 | 755 355 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 10 156 | 11 787 |
| Försäljningskostnader | 149 590 | 94 440 |
| Övriga förvaltningskostnader | 84 232 | 122 870 |
| Juridiska kostnader | 1 250 | 0 |
| Hysesförluster | 3 249 | 27 |
| Revisionsarvoden | 26 000 | 25 688 |
| Ekonomisk förvaltning | 148 106 | 140 513 |
| Konsultkostnader | 0 | 15 684 |
| Medlemskap Bostadsrätterna | 8 270 | 8 180 |
| Bankkostnader | 6 184 | 4 964 |
| Summa | 437 036 | 424 153 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 158 997 | 201 998 |
| Övriga personalkostnader | 375 | 775 |
| Sociala avgifter | 45 296 | 50 739 |
| Summa | 204 668 | 253 512 |

| NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Ränteintäkter | 296 826 | 50 522 |
| Summa | 296 826 | 50 522 |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 837 994 | 1 284 710 |
| Övriga räntekostnader | 798 | 8 392 |
| Summa | 3 838 792 | 1 293 102 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 228 911 709 | 228 911 709 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 228 911 709 | 228 911 709 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -25 439 592 | -22 776 540 |
| Årets avskrivning | -2 663 052 | -2 663 052 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -28 102 644 | -25 439 592 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 200 809 065 | 203 472 117 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>67 791 450</i> | <i>67 791 450</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 121 054 000 | 121 054 000 |
| Taxeringsvärde mark | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Summa | 216 054 000 | 216 054 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 807 816 | 807 816 |
| Utgående anskaffningsvärde | 807 816 | 807 816 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -617 778 | -536 982 |
| Avskrivningar | -80 282 | -80 796 |
| Utgående avskrivning | -698 060 | -617 778 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 109 756 | 190 038 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 1 553 | 461 |
| Övriga fordringar | 534 | 8 148 |
| Summa | 2 087 | 8 609 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 107 076 | 112 904 |
| Fastighetsskötsel | 33 296 | 29 791 |
| Försäkringspremier | 66 068 | 62 767 |
| Kabel-TV | 9 767 | 9 146 |
| Bredband | 25 911 | 25 911 |
| Förvaltning | 37 364 | 35 969 |
| Inkomsträntor | 45 774 | 0 |
| Summa | 325 256 | 276 488 |

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2025-11-17 | 4,47 % | 14 156 250 | 14 250 000 |
| SBAB | 2024-11-11 | 4,69 % | 13 875 000 | 14 250 000 |
| SBAB | 2024-09-10 | 3,71 % | 13 875 000 | 14 250 000 |
| SBAB | 2024-11-11 | 4,69 % | 12 710 000 | 12 860 000 |
| SBAB | 2027-03-17 | 3,88 % | 13 591 226 | 13 791 226 |
| SBAB | 2027-03-17 | 3,88 % | 15 760 974 | 15 836 163 |
| SBAB | 2024-02-19 | 4,72 % | 13 748 449 | 13 748 449 |
| Summa | | | 97 716 899 | 98 985 838 |
| Varav kortfristig del | | | 54 491 470 | 84 735 838 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 051 794 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Städning | 8 723 | 13 479 |
| El | 18 580 | 16 420 |
| Uppvärmning | 191 787 | 180 922 |
| Utgiftsräntor | 549 855 | 390 474 |
| Vatten | 40 337 | 41 372 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 676 580 | 536 947 |
| Summa | 1 485 862 | 1 179 614 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 98 300 000 | 105 500 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

• Fortsatt värmeinjustering efter genomförd värmeutredning eftersom åtgärder av radiatorer inte kunnat utföras beroende på "bommar" vid besök under vintern 2023 hos de boende. Det medför att injustering inte kan slutföras under vår eller sommartid 2024 utan avvaktas till kallperioden under senhösten. • Efterarbetet av stamspolning slutförs under 2024 • OVK och injustering av ventilation genomförs under 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Peter Röhss
Ordförande

Anders Kenan Christian Åhlén
Styrelseledamot

Camilla Hall
Styrelseledamot

Gudrun Wessnert
Styrelseledamot

Roger Høistad Hansen
Styrelseledamot

Ropén Sayessian
Styrelseledamot

Sven Jonsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515887948

Dokument

Brf Lindgården, 769612-7336 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-23 10:58:03 CEST (+0200) av Malin
Löf (ML)
Färdigställt 2024-04-25 14:16:24 CEST (+0200)

Initierare

Malin Löf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Peter Röhss (PR)
peter.rohss@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Röhss"
Signerade 2024-04-23 17:34:38 CEST (+0200)

Anders Kenan Christian Åhlén (AKCÅ)
anders.ahlen@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Kenan Christian Åhlén"
Signerade 2024-04-23 10:59:20 CEST (+0200)

Camilla Hall (CH)
camilla.hall@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA HALL"
Signerade 2024-04-23 12:25:27 CEST (+0200)

Gudrun Wessnert (GW)
gudrun.wessnert@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUDRUN WESSNERT"
Signerade 2024-04-24 14:45:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515887948

Roger Høistad Hansen (RHH)
roger.hansen@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER HØISTAD HANSEN"
Signerade 2024-04-24 21:27:36 CEST (+0200)

Ropén Sayessian (RS)
Ropen.Sayessian@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROPÉN SAYESSIAN"
Signerade 2024-04-23 18:36:03 CEST (+0200)

Sven Jonsson (SJ)
sven.jonsson@lindgarden.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN JONSSON"
Signerade 2024-04-23 11:26:36 CEST (+0200)

Ludwig Holmgren (LH)
ludwig.holmgren@lhrevus.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LUDWIG HOLMGREN"
Signerade 2024-04-25 14:16:24 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 Lindgården

Org.nr 769612-7336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindgården för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-7. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i

avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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 revisorssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 april 2024

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 14:17

SENT BY OWNER:

Ludwig Holmgren · 25.04.2024 12:45

DOCUMENT ID:

Sy6BEhPZO

ENVELOPE ID:

SyoSN2DbC-Sy6BEhPZO

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. LUDWIG HOLMGREN | Signed | 25.04.2024 14:17 | eID | Swedish BankID (DOB: 1982/01/14) |
| Ludwig.holmgren@lhrevus.com | Authenticated | 25.04.2024 14:16 | Low | IP: 83.191.97.169 |

* 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