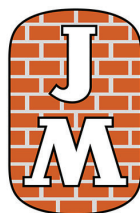


Årsredovisning 2023

Brf Lindö Strand 1

769637-2361



@home



Hyli46RjJA-rk3VpCigA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindö Strand 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-29.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av parkering till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barlasten 1	2019	Norrköping
Åran 2	2019	Norrköping

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 359 m². Föreningen disponerar över 45 öppna parkeringsplatser. Av dessa p-platser är 18 st försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Gemensamma utrymmen

På fastighetens tomtmark finns städrum, miljörum för källsortering av sopor, cykelparkering, samt förråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordisk kulvert för ledningar avseende teknisk försörjning, samt avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla boendeparkering, cykelparkering, grönytor, dagvattenledningar med tillhörande brunnar och trottoarer inom kommunens intilliggande fastighet.

Styrelsens sammansättning

Ulf Linderoth	Ordförande
Chlifford Gustafsson	Ledamot
Clara Aranda	Ledamot
Ulf Ljungberg	Ledamot
Stefan Alpeus	Suppleant
Kristina Rydberg	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Yvonne Persson (Sammanställande)
Christina Bengtsson
Emelie Ring
Anne Lindqvist

Firmateckning

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

Revisorer

Ernst & Young AB. Huvudansvarig revisor Joakim Svensson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	Estate AB (fr.o.m. 24-01-01)
El	E.on
Fjärrvärme	E.on
Vatten	Nodra AB
Avfallshantering	Nodra AB / PreZero Recycling AB
Kabel TV/Bredband	Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna, exklusive bredband och varmvatten, med 10% fr.o.m. den 1 januari 2024.

Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 75 kr/m² och el 4,50 kr/kWh inkl. moms. Från den 1 januari 2024 är priset för el 2,00 kr/kWh inkl. moms.

Nya avtal

Föreningen har bytt leverantör av teknisk förvaltning fr.o.m 2024-01 till Estate och till PreZero Recycling AB gällande insamling av restprodukter (avfallshantering).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 419 570	3 228 033	1 718 724
Resultat efter fin. poster	-221 223	-109 131	343 499
Soliditet (%)	78	78	78
Yttre fond	196 770	66 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	731	696	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	94,0	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 093	11 323	11 632
Sparande per kvm totalyta	253	271	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	49	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	67	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	34	-
Energikostnad per kvm totalyta	163	150	-
Räntekänslighet (%)	15,17	16,27	-

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 el och vatten (totalt 90 867 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. En betydande anledning till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde för 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	97 218 000	-	-	97 218 000
Upplåtelseavgifter	80 002 000	-	-	80 002 000
Fond, yttre underhåll	66 000	-	130 770	196 770
Balanserat resultat	277 499	-109 131	-130 770	37 598
Årets resultat	-109 131	109 131	-221 223	-221 223
Eget kapital	177 454 368	0	-221 223	177 233 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	37 598
Årets resultat	-221 223
Totalt	-183 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 770
Balanseras i ny räkning	-314 395
	-183 625

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	3 419 570	3 227 184
Rörelseintäkter		21 926	910
Summa rörelseintäkter		3 441 496	3 228 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 401 288	-1 347 131
Övriga externa kostnader	7	-152 602	-197 694
Personalkostnader	8	-50 751	-94 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 323 360	-1 289 439
Summa rörelsekostnader		-2 928 001	-2 929 215
RÖRELSERESULTAT		513 496	298 879
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		925	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 644	-408 193
Summa finansiella poster		-734 719	-408 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 223	-109 131
ÅRETS RESULTAT		-221 223	-109 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	225 104 670	226 382 802
Markanläggningar	10	257 250	286 650
Installationer	11	138 472	154 300
Summa materiella anläggningstillgångar		225 500 392	226 823 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		225 500 392	226 823 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 337
Övriga fordringar	12	687 242	581 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 033	86 950
Summa kortfristiga fordringar		764 275	681 847
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		764 275	681 847
SUMMA TILLGÅNGAR		226 264 667	227 505 599

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 220 000	177 220 000
Fond för yttre underhåll		196 770	66 000
Summa bundet eget kapital		177 416 770	177 286 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 598	277 499
Årets resultat		-221 223	-109 131
Summa fritt eget kapital		-183 625	168 368
SUMMA EGET KAPITAL		177 233 145	177 454 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 612 500	32 505 000
Summa långfristiga skulder		31 612 500	32 505 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	16 742 500	16 850 000
Leverantörsskulder		84 579	187 452
Skatteskulder		0	56 000
Övriga kortfristiga skulder		20 574	20 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	571 369	431 956
Summa kortfristiga skulder		17 419 022	17 546 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 264 667	227 505 599

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	513 496	298 879
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 323 360	1 289 439
	1 836 856	1 588 318
Erhållen ränta	925	183
Erlagd ränta	-735 644	-408 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 102 137	1 180 308
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	308 325	-275 853
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 780	120 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 398 682	1 025 315
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-452 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-452 257
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	398 682	-776 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	288 077	1 065 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	686 758	288 077

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindö Strand 1 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.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

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
Markanläggningar	10 år
Installationer	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.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 949 792	2 809 387
Hysesintäkter garage	196 133	199 274
Hysesintäkter p-plats	27 900	4 550
Intäkter internet	147 840	147 840
Varmvatten	64 981	53 518
El	32 875	12 555
Dröjsmålsränta	49	0
Öres- och kronutjämnning	0	61
Summa	3 419 570	3 227 184

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel	318 134	395 022
Städning	0	4 227
Besiktning och service	70 035	52 645
Vinterunderhåll	35 404	10 788
Summa	423 573	462 682

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	20 150	9 371
Löpande rep och underhåll hissar	9 388	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	8 780	0
Löpande rep och underhåll markytor	2 105	0
Summa	40 423	9 371

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	265 662	213 053
Uppvärmning	335 050	293 662
Vatten	107 096	147 651
Sophämtning	45 982	45 212
Summa	753 790	699 579

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 224	17 630
Digitala tjänster	160 278	157 869
Summa	183 502	175 499

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	40 289	22 278
Förbrukningsmaterial	9 783	76 903
Revisionsarvoden	19 888	19 888
Ekonomisk förvaltning	81 718	78 625
Konsultkostnader	925	0
Summa	152 602	197 694

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 750	75 850
Sociala avgifter	7 001	19 102
Summa	50 751	94 952

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	228 300 000	228 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	228 300 000	228 300 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 917 198	-639 066
Årets avskrivning	-1 278 132	-1 278 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 195 330	-1 917 198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	225 104 670	226 382 802
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 924 226</i>	<i>74 924 226</i>

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	294 000	0
Årets inköp	0	294 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	294 000	294 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 350	0
Årets avskrivning	-29 400	-7 350
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 750	-7 350
Utgående restvärde enligt plan	257 250	286 650

NOT 11, INSTALLATIONER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 257	0
Inköp	0	158 257
Utgående anskaffningsvärde	158 257	158 257
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 957	0
Avskrivningar	-15 828	-3 957
Utgående avskrivning	-19 785	-3 957
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 472	154 300

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	484	127 298
Momsfordran	0	7 928
Övriga fordringar	0	158 257
Klientmedelskont SHB	686 758	288 077
Summa	687 242	581 560

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 409	11 894
EI	6 457	3 451
Försäkringspremier	41 453	14 934
Digitala tjänster	12 500	12 503
Räntor	0	35 937
Vatten	12 214	8 231
Summa	77 033	86 950

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	0,85 %	16 212 500	16 562 500
Stadshypotek	2024-03-30	0,61 %	16 292 500	16 642 500
Stadshypotek	2027-03-30	3,77 %	15 850 000	16 150 000
Summa			48 355 000	49 355 000
Varav kortfristig del			16 742 500	16 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 355 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 204	11 447
Fastighetsskötsel	18 175	0
El	24 335	29 670
Uppvärmning	48 373	42 764
Utgiftsräntor	139 123	-0
Uppl kostn styrelsearvode	9 000	36 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 828	11 389
Förutbetalda avgifter/hyror	303 331	276 436
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Summa	571 369	431 956

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 080 000	51 080 000

Underskrifter

Norrköping den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ulf Linderöth
Ordförande, Styrelseledamot

Chlifford Gustafsson
Styrelseledamot

Clara Aranda
Styrelseledamot

Ulf Ljungberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 08:32

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.04.2024 13:12

DOCUMENT ID:

rk3VpCigA

ENVELOPE ID:

Hyli46RjLA-rk3VpCigA

DOCUMENT NAME:

Brf Lindö Strand 1- Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF LINDEROTH ulf.linderothswemet.se@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 14:23 17.04.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.133.101
2. Ragnvald Chlifford Gustafsson chlifford.g@telia.com	Signed Authenticated	17.04.2024 14:34 17.04.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.153.35
3. Clara Félicia Aranda clara.aranda@live.se	Signed Authenticated	17.04.2024 22:37 17.04.2024 22:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.120
4. ULF LJUNGBERG ulf.ljungberg@hotmail.se	Signed Authenticated	18.04.2024 07:15 18.04.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.191.227
5. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:32 18.04.2024 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.140.63

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1, org.nr 769637-2361.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1 för år 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d596fe591629680c6c53cda75ae15516d72bxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-22 06:33:07 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>