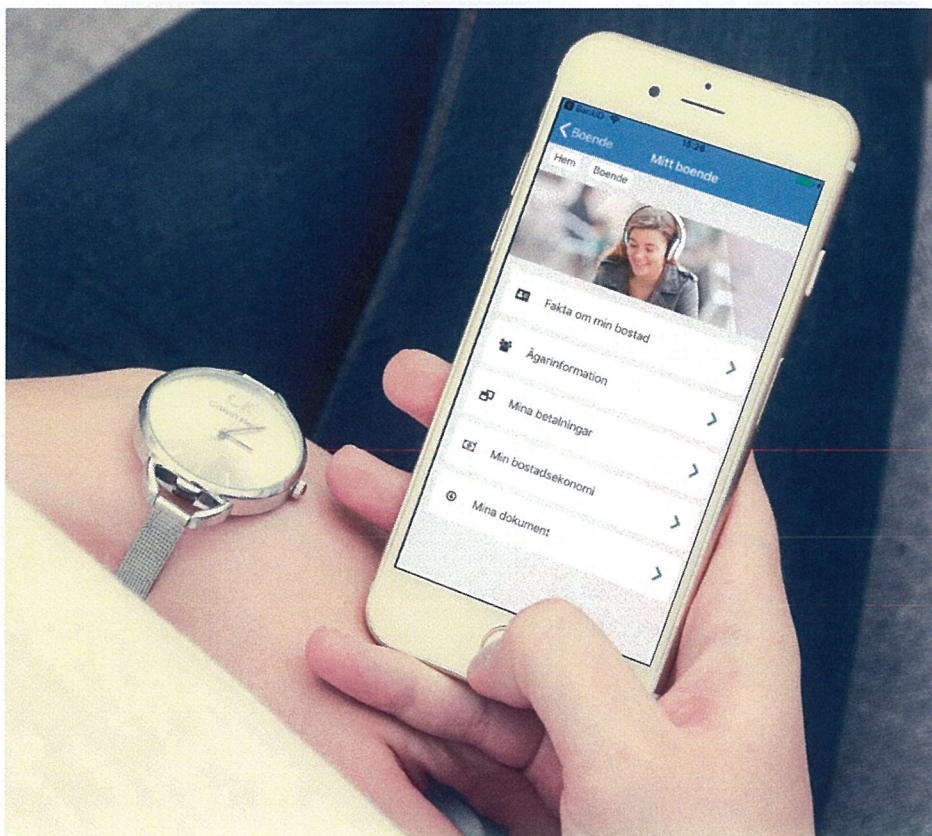
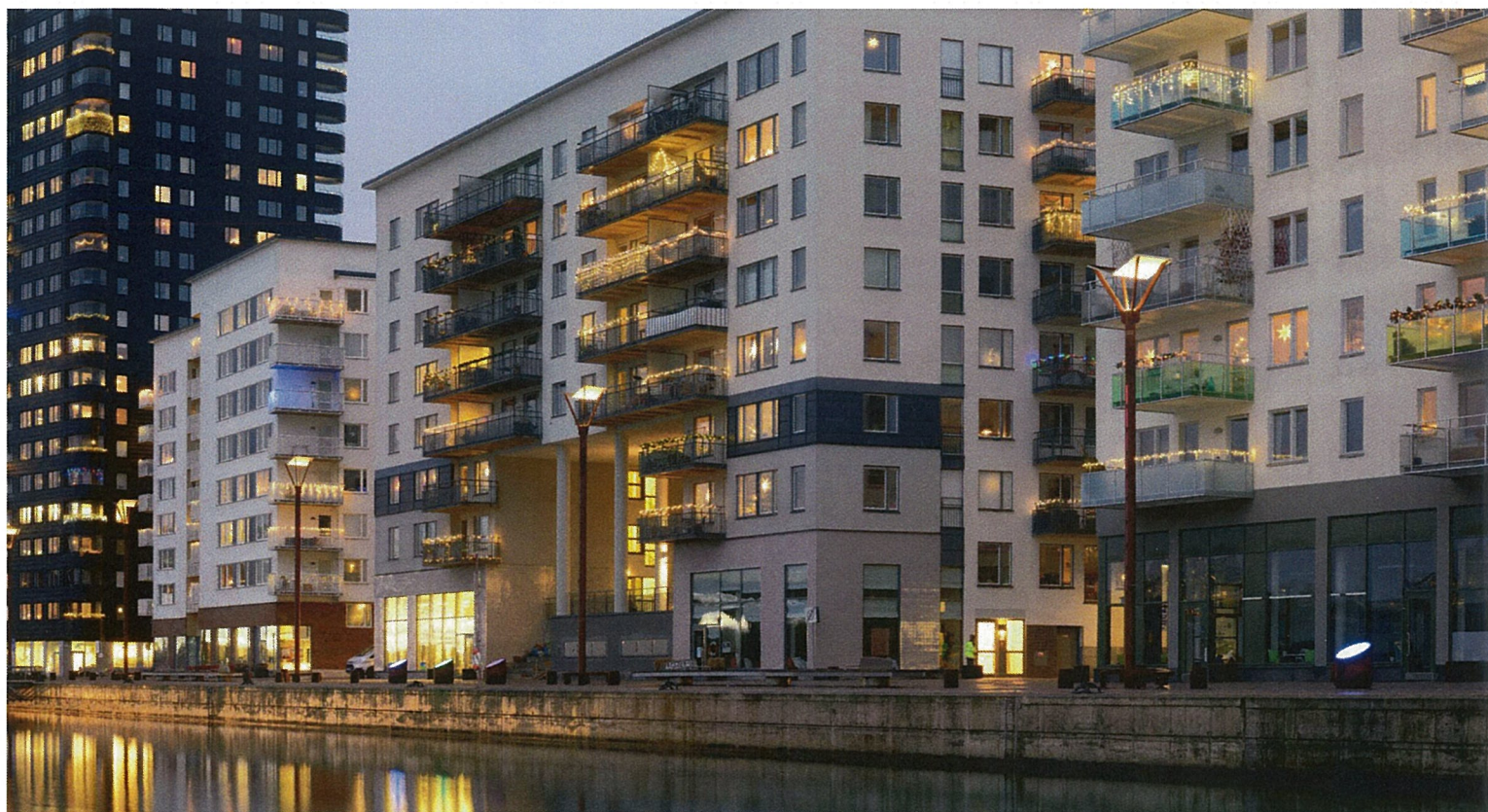




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lindhagens Allé



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 bostadsrättslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i två GA.

GA 4 som tillsammans med Stockholmshem hanterar garagen under fastigheterna samt infart till dessa och gränder mellan husen samt trapphus till garage från denna

GA 6 innefattar Lustgårdsgatan med belysning, parkeringsplatser och infrastruktur. Kostnaden för dennas skötsel hanteras av BRF Lindhagens Backe och finansieras av parkeringsintäkterna.

Styrelsen

Åsa Bodil Ingegärd Ahrent	Ledamot
Emma Theresia Byström	Ledamot
Karl Gustav Emil Claesson	Ledamot
Henrik Ghassan Shabo	Ledamot

Gabriel Ernesto Klappenbach	Suppleant
Peter Anthony Dermot Mc Donagh	Suppleant
Yue Wang	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson

Ordinarie Extern

BDO AB

Valberedning

Anna Kindberg

Carl Nyberg

Tara Riaz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Välmågan 4	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

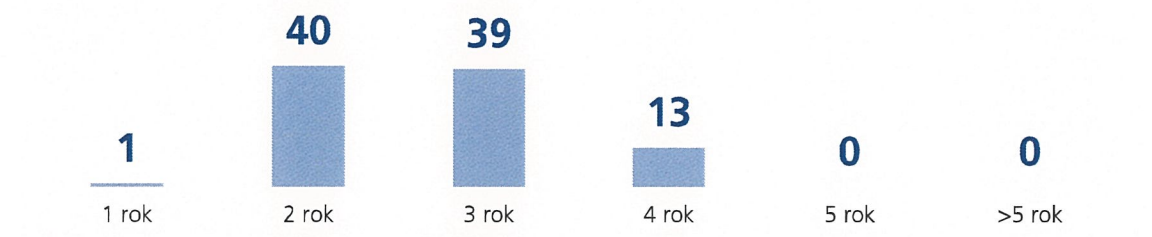
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 622 m², varav 6 416 m² utgör lägenhetsyta och 206 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Panini AB	129 m ²	2022-09-30
Diplomat Fastighetsmäklari AB	77 m ²	2023-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2019
Planerat underhåll	År
Spolning avloppsstammar	2021
Målning trapphus och garage	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

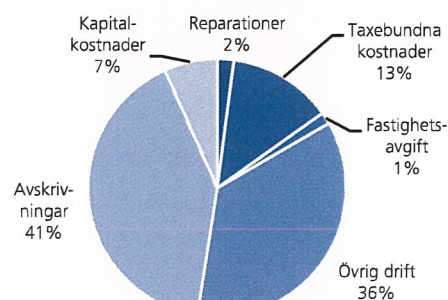
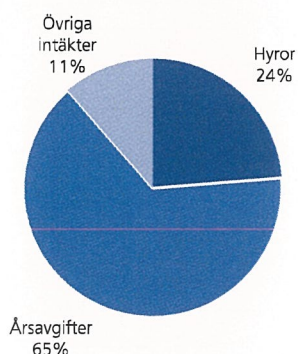
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsförvaltning	Aimo Park Sweden AB (Q-Park som bytt namn)
Teknisk förvaltning	WIAB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 679 426	4 129 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 208 788	5 864 893
Finansiella intäkter	2 181	599
	6 210 969	5 865 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 159 862	3 835 766
Finansiella kostnader	529 047	641 337
Ökning av materiella anläggningstillgångar	142 223	448 839
Ökning av kortfristiga fordringar	4 233	4 327
Minskning av långfristiga skulder	300 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	218 222	85 369
	5 553 586	6 315 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 536 809	3 679 426
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	857 383	-450 146

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen betalar även fastighetsskatt på föreningens andel av taxeringsvärdet för garaget i GA4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Insynsskydd har monterats på innergården, vilket var den sista delen av lekplatsprojektet.

OVK-besiktning har utförts.

Utför motion på 2019 års stämma har en arbetsgrupp avseende laddstolpar i garaget bildats och arbetar kontinuerligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	627	627	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 029	2 897	2 829	2 847
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 450	6 497	6 699	6 746
Elkostnad/m ² totalyta	55	53	46	43
Värmekostnad/m ² totalyta	66	56	47	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	23	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	97	124	141
Soliditet (%)	89	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 703	-1 806	-1 694	-1 972
Nettoomsättning (tkr)	6 013	5 850	5 863	5 785

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 416 m² bostäder och 206 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 594 000	0	0	202 594 000
Upplåtelseavgifter	133 991 000	0	0	133 991 000
Fond för yttre underhåll	978 890	165 550	0	813 340
S:a bundet eget kapital	337 563 890	165 550	0	337 398 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 758 725	-165 550	-1 806 230	-7 786 946
Årets resultat	-1 703 481	-1 703 481	1 806 230	-1 806 230
S:a ansamlad förlust	-11 462 206	-1 869 031	0	-9 593 175
S:a eget kapital	326 101 684	-1 703 481	0	327 805 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 703 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 593 176
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 550
summa balanserat resultat	-11 462 207

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-43 117
att i ny räkning överförs	-11 419 090

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 013 456	5 850 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	195 332	14 723
Summa rörelseintäkter		6 208 788	5 864 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 874 851	-3 516 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 190	-199 273
Personalkostnader	Not 6	-114 821	-119 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 225 542	-3 194 619
Summa rörelsekostnader		-7 385 403	-7 030 385
RÖRELSERESULTAT		-1 176 615	-1 165 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 181	599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 047	-641 337
Summa finansiella poster		-526 866	-640 738
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 703 481	-1 806 230
ÅRETS RESULTAT		-1 703 481	-1 806 230

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt Not 8	363 371 212	366 454 531
Summa materiella anläggningstillgångar	363 371 212	366 454 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	363 371 212	366 454 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 537 176	3 682 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	519 452	512 403
Summa kortfristiga fordringar	5 056 628	4 195 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 056 628	4 195 012
SUMMA TILLGÅNGAR	368 427 841	370 649 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		336 585 000	336 585 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	978 890	813 340
Summa bundet eget kapital		337 563 890	337 398 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 758 725	-7 786 946
Årets resultat		-1 703 481	-1 806 230
Summa fritt eget kapital		-11 462 206	-9 593 175
SUMMA EGET KAPITAL		326 101 684	327 805 165
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 782 885	33 986 675
Summa långfristiga skulder		24 782 885	33 986 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 599 275	7 695 485
Leverantörsskulder		125 556	336 233
Skatteskulder		219 750	201 240
Övriga skulder		44 607	32 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	554 084	591 922
Summa kortfristiga skulder		17 543 272	8 857 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		368 427 841	370 649 543

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Byggnad och tomträtt ses som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader och tomträtt	120 år	120 år
Lekplats	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 030 378	4 022 111
Hyror lokaler momspliktiga	624 031	596 707
Hyror garage	836 426	729 095
Hyror förråd	12 000	19 000
Bredbandsintäkter	245 960	245 520
Kallvattenintäkter	5 182	5 615
Varmvattenintäkter	164 822	159 463
Gemensamhetslokal	0	58 050
Avgift andrahandsuthyrning	36 138	14 590
Gästlägenhet	58 500	0
Öresutjämning	20	19
	6 013 456	5 850 170

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	161 671	0
Övriga intäkter	33 661	14 723
	195 332	14 723

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 932	49 076
	Fastighetsskötsel beställning	6 929	12 694
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 281	30 225
	Fastighetsskötsel gård beställning	150 171	0
	Snöröjning/sandning	64 952	65 383
	Städning entreprenad	113 414	147 787
	Städning enligt beställning	19 394	0
	Mattvätt/Hyrmattor	12 566	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	51 503	0
	Hissbesiktning	5 437	0
	Myndighetstillsyn	2 360	0
	Gemensamma utrymmen	6 512	26 571
	Garage	4 258	0
	Sophantering	10 125	0
	Gård	3 351	26 855
	Serviceavtal	111 700	64 936
	Förbrukningsmateriel	36 902	59 650
	Teleport/hissanläggning	13 565	3 391
		701 352	486 567
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 257
	Gemensamma utrymmen	0	13 515
	Entré/trapphus	7 357	497
	Lås	13 745	11 186
	VVS	-1 565	36 235
	Värmeanläggning/undercentral	12 180	11 105
	Ventilation	9 354	123 855
	Elinstallationer	0	4 659
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 131	702
	Hiss	0	2 791
	Mark/gård/utemiljö	55 181	0
	Garage/parkering	5 986	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 546	0
	Vattenskada	22 138	91 540
		162 052	297 343
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	91 552
		0	91 552
	Taxebundna kostnader		
	El	365 490	353 318
	Värme	436 175	367 884
	Vatten	176 888	183 091
	Sophämtning/renhållning	64 163	76 600
		1 042 716	980 893
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 102	45 815
	Självrisk	22 750	0
	Tomträttsavgäld	1 530 156	1 530 156
	Samfällighetsavgift	0	-241 720
	Kabel-TV	242 592	242 475
		1 849 600	1 576 726
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 130	83 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 874 851	3 516 901

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	4 969
	Tele- och datakommunikation	1 339	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 767	29 056
	Föreningskostnader	518	7 884
	Styrelseomkostnader	0	5 255
	Fritids- och trivselkostnader	8 174	7 866
	Förvaltningsarvode	105 325	102 112
	Administration	7 490	6 852
	Konsultarvode	8 357	28 199
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 080
		170 190	199 273
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	93 000	91 000
	Sociala kostnader	21 821	28 592
		114 821	119 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad och tomträtt	3 175 917	3 175 917
	Markanläggning	49 625	18 702
		3 225 542	3 194 619

Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	381 558 839	381 110 000
	Nyanskaffningar	142 223	448 839
	Utgående anskaffningsvärde	381 701 062	381 558 839
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 104 308	-11 909 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 225 542	-3 194 619
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 329 849	-15 104 308
	Planenligt restvärde vid årets slut	363 371 212	366 454 531
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	173 001 000	145 614 000
	Taxeringsvärde byggnad GA	4 998 000	5 488 000
	Taxeringsvärde mark	138 914 000	100 400 000
		316 913 000	251 502 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	305 000 000	242 000 000
	Lokaler	6 915 000	4 014 000
	Lokaler GA	4 998 000	5 488 000
		316 913 000	251 502 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	367	3 183
	Klientmedel hos SBC	4 536 809	3 679 426
		4 537 176	3 682 609
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	19 177	15 749
	Kabel-TV	40 685	40 685
	Tomträttsavgäld	382 539	382 539
	Parkeringsintäkter	69 691	66 210
	Medlemskap Bostadsrätterna	7 360	7 220
		519 452	512 403
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	813 340	647 790
	Reservering enligt stadgar	165 550	165 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	978 890	813 340

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Slutbetal-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ningssdag
SEB	1,420 %	8 304 000	8 304 000	2020-02-28
SEB	1,230 %	8 993 700	8 993 700	2021-02-28
SEB	1,270 %	8 993 700	8 993 700	2022-02-28
SEB	1,080 %	7 995 275	7 995 275	2020-02-28
SEB	1,160 %	7 095 485	7 395 485	2024-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		41 382 160	41 682 160	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 599 275	-7 695 485	
		24 782 885	33 986 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 882 160 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	44 600 000	44 600 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	30 633	43 871
Värme	60 709	58 557
Vatten	49 115	0
Sophämtning	2 550	10 905
Extern revisor	20 000	18 000
Arvoden	31 573	54 573
Sociala avgifter	9 920	20 307
Ränta	3 228	4 020
Avgifter och hyror	346 356	371 104
Snöröjning/sandning	0	10 585
	554 084	591 922

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 4 2020



Åsa Bodil Ingegärd Ahrent
Ledamot



Emma Theresia Byström
Ledamot



Karl Gustav Emil Claesson
Ledamot



Henrik Ghassan Shabo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2020
BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé
Org.nr 769621-3144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla



iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

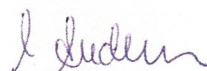
säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 14 april 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE