



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass

769631-9875

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bolmen 5 i Stockholm kommun. Lagfart erhöles den 17 oktober 2017.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-nio våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 529 m² och fyra lokaler med en total area om ca. 375 m². Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser och tre MC-platser, samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal och en gemensam takterrass. I fastigheten finns också utrymme för källsortering samt förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar. Utöver det finns undercentral för värmepump, fjärrvärmeväxlare och vattenmätare, samt elcentral och fläktrum.

Väsentliga servitut

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hellgrens Lås	Kontor	Ja	63 m ²	2024-04-01 *)
Roshan Spa	Hudvårdsalong	Ja	47 m ²	2024-04-01 *)
Bobutik Enskede AB	Kontor	Ja	68 m ²	2024-04-01 *)
Enes Pizzeria	Restaurang	Ja	197 m ²	2024-08-31

*) Kontrakt förlängt med 3 år från och med 2021-04-01.

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

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är 635 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 35 kr/m³.

Föreningens skattemässiga status

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningens förvaltning har under huvuddelen av 2021 följt tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Föreningen har under verksamhetsåret 2021 sagt upp avtalen för Ekonomisk- och teknisk förvaltning med JM@home AB.

Föreningen har tecknat avtal avseende Ekonomisk förvaltning med leverantören Simpleko AB. Startdag för den ekonomiska förvaltningen är 2022-01-01. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2024.

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

Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller 1 år, från 2022-01-01. Om avtalet inte sägs upp av endera parten förlängs avtalet automatiskt med 12 månader.

Hisservice, hissbesiktning omfattas separat enligt befintligt avtal med Kone.

Föreningen har tecknat ett separat avtal avseende Trappstädning med leverantören KEAB gruppen. Avtalet för Trappstädning gäller 1 år, från och med 2022-01-01. Om avtalet inte sägs upp av endera parten förlängs avtalet automatiskt med 12 månader.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Aimo Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till och med 2022-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har vidtagit åtgärder med anledning av pandemin; Styrelsemöten via Teams och föreningsårsstämman genomfördes digitalt.

Styrelsen har under pandemin beviljat hyresreduktion för en av lokalhyresgästerna, Roshan SPA.

Vidare har styrelsen satt om ett lån med fast räntesats 1.30 % med löptid 7 år. Samt ändrat amorteringstakten för 5 lån från totalt 1.7 MSEK till 1.1 MSEK per år.

Gästlägenheten har hyrts ut 62 nätter under 2021.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har under 2021 påbörjat arbetet med att undersöka möjligheten att avveckla gästlägenheten för att i stället hyra ut lokalen till befintlig lokalhyresgäst Hellgrens Lås. Styrelsen arbetar med målsättningen att kunna hyra ut gästlägenheten till lokalhyresgästen Hellgrens Lås och med detta säkerställa både en ekonomisk stabilitet och bibehålla en hög servicegrad för avhjälpande underhåll av fastigheten. För att kunna genomföra denna förändring krävs att alla bostadsrättsinnehavare i Brf Lindes Terrass godkänner ändringen.

Styrelsen har under 2021 förprojekterat för att kunna åtgärda återkommande problem med ventilationen i Restauranglokalen.

Under 2022 Q1 kommer styrelsen utvärdera och sammanfatta pågående arbete samt fatta beslut i ovan frågor.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 700 000 kronor (1 700 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har åtta (fyra) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 108 (110).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 juni 2021 haft följande sammansättning:

Patricia Pettersson	Ledamot	Ordförande
Mats Sundbergh	Ledamot	
Kurt Lundkvist	Ledamot	
Lina Tillö Zijlmans	Ledamot	
Niklas Lindholm Flodin	Ledamot	
Mia Ljungman Bäckström	Suppleant	Avgått pga flytt
Ulla Wennerlund	Suppleant	
Lissa Nordin	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 14(17) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Lars Eidefors Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2017.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Resultat enligt resultaträkningen tkr	42	230	178	167
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 735	1 688	1 688	834
Resultat exkl avskrivningar tkr	1 777	1 918	1 866	1001
Årets amorteringar tkr	-1 275	-1 700	-1 700	-425
Årets likvidöverskott tkr	502	218	166	576

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 492	4 590	4 450	2 557
Resultat efter finansiella poster, tkr	42	230	178	167
Soliditet, %	82,44	81,61	81,24	80,92
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	83 657	84 030	84 402	84 775
Lån per kvm boarea, kr	14 606	14 887	15 263	15 638
Genomsnittliga skuldränta, %	1,37	1,35	1,31	1,31
Fastighetens belåningsgrad, %	17,50	17,72	18,10	18,40

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 553 000	129 997 000	221 690	123 692	229 952
Disposition av föregående års resultat:				229 952	-229 952
			135 870	-135 870	
Årets resultat					42 017
Belopp vid årets utgång	183 553 000	129 997 000	357 560	217 774	42 017

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	217 774
årets resultat	42 017
	259 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	147 120
balanseras i ny räkning	112 671
	259 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 491 685	4 590 333
Övriga rörelseintäkter		0	7 344
Summa rörelseintäkter m.m.		4 491 685	4 597 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 502 427	-1 295 375
Övriga externa kostnader	4	-206 162	-244 364
Personalkostnader	5	-92 070	-183 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 734 504	-1 730 592
Summa rörelsekostnader		-3 535 163	-3 453 418
Rörelseresultat		956 522	1 144 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		525	4 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 030	-918 919
Summa finansiella poster		-914 505	-914 306
Resultat efter finansiella poster		42 017	229 953
Resultat före skatt		42 017	229 953
Årets resultat		42 017	229 953

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	378 883 757	380 571 317
Dörrsystem	7	144 698	191 642
Summa materiella anläggningstillgångar		379 028 455	380 762 959

Summa anläggningstillgångar

379 028 455

380 762 959

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	972 432	1 203 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 943	101 418
Summa kortfristiga fordringar		1 098 375	1 304 801

Kassa och bank

Kassa och bank		1 400 913	2 805 554
Summa kassa och bank		1 400 913	2 805 554
Summa omsättningstillgångar		2 499 288	4 110 355

SUMMA TILLGÅNGAR

381 527 743

384 873 314

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

313 550 000

313 550 000

Fond för yttre underhåll

357 560

221 690

Summa bundet eget kapital

313 907 560

313 771 690

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

217 774

123 692

Årets resultat

42 017

229 952

Summa fritt eget kapital

259 791

353 644

Summa eget kapital

314 167 351

314 125 334

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

51 820 000

52 580 000

Summa långfristiga skulder

51 820 000

52 580 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

10, 13

14 330 000

14 845 000

Leverantörsskulder

755 564

44 371

Skatteskulder

219 800

219 800

Övriga skulder

11

65 051

2 486 147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

169 977

572 662

Summa kortfristiga skulder

15 540 392

18 167 980

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

381 527 743

384 873 314

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 716 325	2 716 325
Årsavgifter lokaler	953 013	963 678
Hysesintäkter, fastighetsskatt	88 839	88 839
Hysesintäkter garage	488 502	484 865
Hysesintäkter, digitala tjänster	158 400	158 400
Hysesintäkter, varmvatten	57 486	125 852
Gäst och turistlägenhet	19 200	27 256
Övriga hyresintäkter	9 920	25 117
	4 491 685	4 590 332

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsel	233 067	228 553
Uppvärmning	276 769	280 145
Vatten/avlopp	52 831	67 574
Sophantering	36 710	27 685
Försäkringspremier	33 914	28 095
IT-kommunikation	156 251	151 772
Teknisk förvaltning	302 883	282 279
Fastighetsskatt	109 900	109 900
OVK	9 699	0
Reparationer/underhåll	76 976	40 226
Övriga driftskostnader	177 032	79 146
Snöröjning	36 395	0
	1 502 427	1 295 375

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	39 388	41 850
Ekonomisk förvaltning	89 616	85 683
Möteskostnader	42 158	2 352
Förbrukningsinventarier ink årligt filterbyte	5 840	62 201
IT-tjänster	2 024	2 066
Juridiska kostnader	0	34 118
Övriga externa kostnader	27 135	16 095
Öresavrundning	1	-1
	206 162	244 364

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	71 240	140 700
Sociala avgifter	20 830	42 387
Summa personalkostnader	92 070	183 087

*Styrelsearvoden för 2020 avser styrelsearvode för räkenskapsåret 2019 och 2020.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	384 780 000	384 780 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 780 000	384 780 000
Ingående avskrivningar	-4 208 683	-2 521 123
Årets avskrivningar	-1 687 560	-1 687 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 896 243	-4 208 683
Utgående restvärde enligt plan	378 883 757	380 571 317

Taxeringsvärden fördelning byggnader	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärden fördelning mark	57 990 000	57 990 000
	169 990 000	169 990 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden, dörrsystem	234 673	234 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 673	234 673
Ingående avskrivningar	-43 032	0
Årets avskrivningar	-46 944	-43 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 976	-43 032
Utgående redovisat värde	144 697	191 641

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	75 290	728 423
Klientmedelskonto	471 517	474 960
Övriga fordringar	425 625	0
	972 432	1 203 383

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	58 432	28 604
Upplupen varmvattenintäkt	19 586	40 444
Övriga förutbetalda kostnader	47 925	32 370
	125 943	101 418

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,99	2026-05-28	13 230 000	13 485 000
SEB	1,30	2028-05-28	13 230 000	13 485 000
SEB	1,32	2022-05-28	13 230 000	13 485 000
SEB	1,54	2023-05-28	13 230 000	13 485 000
SEB	1,82	2024-05-28	13 230 000	13 485 000
Avgår kortfristig del			-14 330 000	-14 845 000
			51 820 000	52 580 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2022-05-28 om sammanlagt 13 230 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del:	2021-12-31
Nästa år amorteringar	1 100 000
Nästa års omförhandlade lån	13 230 000
Summa kortfristig del	14 330 000

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenör	0	2 450 115
Övriga kortfristiga skulder	65 051	36 032
	65 051	2 486 147

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter, maskinellt	2 100	388 031
Upplupna räntekostnader	5 123	8 153
Upplupet styrelsearvode och soc-avgifter	93 833	93 242
Upplupen fastighetsel	0	22 685
Upplupen fjärrvärme	45 069	32 776
Upplupen vatten och avfall	14 000	17 552
Övriga upplupna kostnader	9 852	10 223
	169 977	572 662

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för fastighetslån		
Fastighetsinteckning	71 250 000	71 250 000
	71 250 000	71 250 000

Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Patricia Pettersson
Ordförande

Kurt Lundkvist

Lina Tillö Zijlmans

Niklas Lindholm Flodin

Mats Sundbergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDES TERRASS 769631-9875 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRICIA PETERSSON

Patricia Pettersson

2022-05-11 12:44:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KURT LUNDKVIST

Kurt Lundkvist

2022-05-10 14:57:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA TILLÖ ZIJLMANS

Lina Tillö Zijlmans

2022-05-11 14:22:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Niklas Teodor Lindblom
Flodin

Niklas Lindholm Flodin

2022-05-11 14:53:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS SUNDBERGH

Mats Sundbergh

2022-05-10 07:23:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2022-05-11 18:57:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass för år 2021.

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 2021 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-11 18:58:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post