

Årsredovisning
för
Brf Lindhagensterrassen 3
769615-3415
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Lindhagensterrassen 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-01. Den ekonomiska planen registrerades 2009-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade Fastigheten Gångaren 21 år 2007. Fastigheten byggdes 2009-2010 och består av 3 stycken flerbostadshus med 253 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boarean är 18 238 kvm och lokalarean är 2 086 kvm, varav 487 kvm utgör kommersiella lokaler ovan mark och 1 599 kvm utgör garage under mark.

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

Föreningens andel i gemensamhetsanläggningar

Stockholm Gångaren gemensamhetsanläggning 4,7-10 samt 13-14 avseende pelare, balkar, bottenplatta, källarväggar, garage, tillfart, gård samt samlingsledningar för dag- och spillvatten.

Byggnadernas värdeår: 2009.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Föreningen avsätter 0,3% av taxeringsvärdet, enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Lägenhetsfördelning:

50 st	1 rum och kök
57 st	2 rum och kök
100 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fördelning lokaler:

1 st	162 kvm	Corepark
1 st	48 kvm	Golden E (Marino Pizza)
1 st	111 kvm	Aguillen AB
2 st	49 kvm	Sushi Kultur
		Nabil Kem & Skrädderi

Avtalstid:

2025-06-30
2025-07-31
2025-01-31
2026-11-30
2026-07-31

Hyresavtalen för föreningens kommersiella lokaler omförhandlas löpande.

Gemensamhetsutrymmen:

Tvättstuga med två tvättgrupper samt en större föreningslokal med toalett och utrustat kök.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lindhagsterrassens samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,60%. Samfälligheten förvaltar garage, park och gemensamma markytor kring husen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Lokalvård	Städhuset i Stockholm AB
Markskötsel och snöröjning	Tingvalla Mark AB
Underhåll hissar	Hissen AB
SBA (systematiskt branskyddsarbete)	BST AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV	AB Sappa
Elnät	Ellevio AB
El	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
VA	Stockholm Vatten och Avfall AB
Hämtning källsorterade sopor	Ragn-Sells AB
Hämtning av hushållssopor/matavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Komprimator	Avfallsteknik Skandinavien AB
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna

Tidigare utfört underhåll

- 2014-16 Upprustning av entréer och korridorer.
2016-17 Byte av låssystem till elektroniskt passersystem.
2018 Installation av dörröppnare på inre dörrar i entréerna mot Lindhagensterrassen.
2018-19 Byte av LED-belysning i port 9.
- 2019 En lekplats anlades.
Utbyte av torktumlare i tvättgrupp 1
Nytt avtal med Dinbox för administration av postboxar, bokningstavlor och digitalt bokningssystem.
10 st laddboxar i garaget.
Corepark övertog ansvaret för administrationen av föreningens garageplatser.
- 2020 Stamspolning.
Byte av sopkomprimator.
Renovering av hissarna.
Byte till LED-belysning i port 19 och 27 samt alla entréer.
Ombyggnad av ventilationen i pizzerian.
Byte av utrymningsskyltar och nödbelysning.
Nya brytskydd på entrédörrarna.
- 2021 Hissarna renoverades enligt underhållsplanen.
Stamspolning utfördes.
Bytet av utrymningsskyltar och nödbelysning slutfördes.
Elva balkongpelare av betong reparerades.
Infoskärmar i entréerna byttes ut.
En ozon-apparat installerades i lokalsoprummet.
- 2022 Frånluftsfläkten till soprummen byttes till kraftfullare.
Hissarna renoverades enligt underhållsplanen.
Anmärkningarna från bostädernas OVK åtgärdades.
Anmärkningarna från lekplatsbesiktningen åtgärdades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal

Förvaltaravtalet med Driftia sades upp, ändrades till att förvaltare anlitas vid behov.
Försäkringsavtalet med Gjensidige sades upp. Nytt avtal slöts med Brandkontoret.

Förvaltning

I januari infördes källsortering av matavfallet.
I januari genomfördes värmemätning i 15 st lägenheter. Resultatet visade på en stabil temperatur på 21-22 grader.
I februari genomfördes OVK i lokaler och gemensamma utrymmen.
I mars installerades 9 st nya laddplatser.
I november genomfördes cykelrensning.
I november fattade styrelsen beslut om ett generellt tillstånd för inglasning av balkonger.
Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Underhåll

I januari förstärktes inbrottsskyddet på garagedörrarna och förrådsdörrarna på plan 1,5.
I januari konverterades belysningsarmaturer i återstående gemensamma utrymmen till LED, utom i mindre förrådsgrupper.
I april byttes tryckstegringspumpen i port 9.
I maj installerades en ny torktumlare i tvättstugan.
I juni byttes en del av planteringarna på gårdarna ut.
I november installerades en ny mangel i tvättstugan.
I november köptes en ny cirkulationspump.
Under året utfördes omfattande underhåll på hissarna, bl a byte av nödtelefoner.

Ekonomi

I mars förlängdes lån på 13.000.000 kr med löptid 2 år till 4% ränta samt 4.825.000 kr med löptid på 4 år till 3,73% ränta hos Handelsbanken

I december lades följande lån på sammanlagt 27.000.000 kr om i Swedbank:

- 9.000.000 kr med löptid 4 år till 3,13% ränta
- 6.000.000 kr med löptid 3 år till 3,07% ränta
- 6.000.000 kr med löptid 2 år till 3,34% ränta
- 6.000.000 kr med löptid 1 år till 3,99% ränta

Uppdelningen av lånen syftade till att få en jämn fördelning av låneskulden över 4 år.

I juni erhöll föreningen 158.459 kr i elstöd.

I november beslutade styrelsen att höja avgifterna för 2024 med 9%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 400(399) och vid årets slut var antal medlemmar 398(400). Under verksamhetsåret har 26(26) överlåtelse skett.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Under 2023 har föreningens ekonomi varit fortsatt god.

- * Föreningen följer en underhållsplan som omfattar åren 2020-2070.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se resultatdispositionen.
- * Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- * Höjning av årsavgifterna med 9% från 2024-01-01 har beslutats.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2023-05-10 haft följande sammansättning:

Susanna Uhlin	Ordförande
Andreas Widinghoff	Ledamot
Luisa Huertas	Ledamot
Kenneth Östlund	Ledamot
Robert Svensson	Ledamot
Johan Cedermark	Ledamot
Tomas Esselin	Ledamot

Monica Gyllenberg	Suppleant
Mathias Nordberg	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Lundgren Auktoriserad revisor, KPMG AB

Valberedning

Helena Sandelin (sammanställande)
Louise Heidenfors
Magnus Karlsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 435	11 927	11 752	11 652
Resultat efter finansiella poster	-5 016	-5 079	-5 829	-6 293
Soliditet (%)	84,3	84,4	84,2	84,1
Årsavgift/kvm brf	0	485	485	485
Skuldsättning/kvm	0	7 303	7 530	7 612
Sparande/kvm	0	226	82	82
Räntekänslighet %	0	10	12	12
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	568	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 554	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 303	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12,9	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	161	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,2	0,0	0,0	0,0

De nya nyckeltalen för 2023 beräknas enligt nya krav och är ej helt jämförbara med tidigare år (2020-2022).

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras med de höga avskrivningar som görs enligt plan. Avskrivningsbeloppet påverkar inte föreningens betalningsförmåga utan är en bokföringspost för att reglera värdet på byggnaden. Kassaflödet är positivt och bedöms vara tillräckligt för att på kortare sikt betala föreningens ekonomiska åtaganden samt på längre sikt även finansiera föreningens underhåll. Av denna anledning täcks avskrivningarna ej helt upp av årsavgifter och det uppstår ett planerat underskott. För föreningens kassaflöde, se Kassaflödesanalys i årsredovisningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	780 412 000	14 770 767	-39 480 520	-5 078 603	750 623 644
Disposition av föregående års resultat:		2 605 934	-7 684 537	5 078 603	0
Årets resultat				-5 015 563	-5 015 563
Belopp vid årets utgång	780 412 000	17 376 701	-47 165 057	-5 015 563	745 608 081

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-47 165 057
årets förlust	-5 015 563
	-52 180 620

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 286 602
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-679 169
i ny räkning överföres	-54 788 053
	-52 180 620

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	13 435 260	11 927 056
Övriga rörelseintäkter	2	158 559	838 463
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 593 819	12 765 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 311 329	-7 922 127
Övriga externa kostnader	4	-527 410	-736 614
Personalkostnader	5	-186 119	-178 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 022 311	-7 013 280
Summa rörelsekostnader		-16 047 169	-15 850 898
Rörelseresultat		-2 453 350	-3 085 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 691	11 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 601 904	-2 004 850
Summa finansiella poster		-2 562 213	-1 993 224
Resultat efter finansiella poster		-5 015 563	-5 078 603
Resultat före skatt		-5 015 563	-5 078 603
Årets resultat		-5 015 563	-5 078 603

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	876 413 237	883 259 114
Inventarier, verktyg och installationer	8	35 895	122 044
Summa materiella anläggningstillgångar		876 449 132	883 381 158
Summa anläggningstillgångar		876 449 132	883 381 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 279 195	2 036 267
Övriga fordringar		500	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 786	447 498
Summa kortfristiga fordringar		2 340 481	2 483 955
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 765 936	3 667 433
Summa kassa och bank		5 765 936	3 667 433
Summa omsättningstillgångar		8 106 417	6 151 388
SUMMA TILLGÅNGAR		884 555 549	889 532 546

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

780 412 000

780 412 000

Fond för yttre underhåll

17 376 701

14 770 767

Summa bundet eget kapital

797 788 701

795 182 767

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-47 165 057

-39 480 520

Årets resultat

-5 015 563

-5 078 603

Summa fritt eget kapital

-52 180 620

-44 559 123

Summa eget kapital

745 608 081

750 623 644

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

103 825 000

88 375 000

Summa långfristiga skulder

103 825 000

88 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

29 375 000

44 825 000

Förskott från kunder

3 295

0

Leverantörsskulder

655 262

1 014 394

Skatteskulder

1 357 004

1 236 894

Övriga skulder

442 864

438 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 289 043

3 018 746

Summa kortfristiga skulder

35 122 468

50 533 902

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

884 555 549

889 532 546

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 453 350	-3 085 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 022 311	7 013 280
Erhållen ränta	39 691	11 626
Betald ränta	-2 601 904	-2 004 850

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 006 748 1 934 677

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-242 928	-350 961
Förändring av kortfristiga fordringar	386 402	-439 999
Förändring av leverantörsskulder	-359 133	623 406
Förändring av kortfristiga skulder	397 698	730 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 188 787	2 497 272

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-90 285	-13 744
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 285	-13 744

Finansieringsverksamheten

Amorteringar av lån	0	-4 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-4 125 000

Årets kassaflöde

2 098 502 -1 641 472

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 667 433	5 308 905
Likvida medel vid årets slut	5 765 935	3 667 433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Räkenskapsåret 2020 var första året som skulder till kreditinstitut klassificeras som kortfristiga om de har förfallodag under nästkommande räkenskapsår.

Föreningen tillämpar förenklingsregeln i K2, där kostnader som inte skiljer sig mer än 20% mellan åren, inte periodiseras.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	10 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 817 266	8 846 224
Hyror lokaler (moms) inkl fastighetsskatt	1 101 889	806 400
Kabel-TV	537 167	494 418
Övriga intäkter	223 661	175 140
Intäkter elförbrukn laddstolpar	45 993	23 339
Intäkter Corepark (garaget)	1 690 334	1 657 705
Försäkringsersättning	0	114 050
Hysesintäkter föreningslokalen	18 550	10 650
Förlikning Skanska Sverige AB	0	711 593
Hysesrabatt lokaler	-6 000	-74 000
Elstöd	158 459	0
Intäkter förråd	6 500	0
	13 593 819	12 765 519

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader - el/värme/vatten/renhållning	3 520 013	3 266 674
Fastighetsskötsel	453 508	376 325
Städning	249 449	263 386
Hiss	504 199	696 830
Snöröjning/sandning	52 244	97 888
Bevakning	0	5 816
Reparation och underhåll	699 807	562 477
Fastighetsförsäkring	185 649	178 588
Samfällighetsavgift	894 996	774 518
Kabel-TV/Bredband	543 898	513 922
Fastighetsskatt/avgift	687 357	669 647
Övriga fastighetskostnader	186 675	230 697
Vattenskada	106 391	30 312
OVK	43 098	178 901
Brandskydd	184 045	47 382
Stampolning/högtrycksspolning	0	28 764
	8 311 329	7 922 127

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	215 944	213 549
Fastighetsförvaltning	48 781	175 282
Revisionsarvode	26 936	22 895
Administration	54 051	72 283
Tele/data/porto	37 114	27 809
Övriga förvaltningskostnader	8 800	7 672
Styrelse-/medlemsmöten	3 653	2 325
Medlems- och föreningsavgifter	16 780	16 212
Konsultarvoden	31 000	128 533
Andrahandsavgifter	13 130	1 510
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	71 221	68 542
Öresavrundningar		2
	527 410	736 614

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvode styrelse och internrevisor	152 145	149 940
Sociala avgifter	33 974	28 937
	186 119	178 877

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader bank	2 591 105	1 998 202
Kostnadsräntor på skatter och avgifter	10 799	6 648
	2 601 904	2 004 850

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	947 433 049	947 173 159
Inköp	90 285	259 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	947 523 334	947 433 049
Ingående avskrivningar	-64 173 935	-57 246 804
Årets avskrivningar	-6 936 162	-6 927 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 110 097	-64 173 935
Utgående redovisat värde	876 413 237	883 259 114
Taxeringsvärden byggnader	518 288 000	518 288 000
Taxeringsvärden mark	577 246 000	577 246 000
	1 095 534 000	1 095 534 000

I anskaffningsvärden ingår mark med 264 000 000 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	855 796	855 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	855 796	855 796
Ingående avskrivningar	-733 752	-647 603
Årets avskrivningar	-86 149	-86 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819 901	-733 752
Utgående redovisat värde	35 895	122 044

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 2759367507 2,21% villkorsändring 2023-12-21	0	27 000 000
Stadshypotek 611611 3,731% villkorsändring 2027-03-30	4 825 000	0
Stadshypotek 354820 1,090% villkorsändring 2024-03-01	23 375 000	23 375 000
Stadshypotek 611610 3,999% villkorsändring 2025-01-30	13 000 000	17 825 000
Stadshypotek 469897 0,490% villkorsändring 2025-01-30	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek 530288 1,120% villkorsändring 2026-01-30	27 000 000	27 000 000
Stadshypotek 591966 3,710% villkorsändring 2027-03-30	24 000 000	24 000 000
Swedbank 0746362 3,990% villkorsändring 2024-12-20	6 000 000	0
Swedbank 0746347 3,340% villkorsändring 2025-12-22	6 000 000	0
Swedbank 0746339 3,070% villkorsändring 2026-12-22	6 000 000	0
Swedbank 0746370 3,130% villkorsändring 2027-12-22	9 000 000	0
	133 200 000	133 200 000

Kortfristig del av långfristig skuld 2024: 29 375 000 kr

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	166 000 000	166 000 000
	166 000 000	166 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Uhlin
Ordförande

Andreas Widinghoff

Robert Svensson Eshraghi

Kenneth Östlund

Luisa Huertas

Johan Cedermark

Tomas Esselin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2024



769615-3415 Brf Lindhagensterrassen 3 ÅR
2023.pdf
(154102 byte)
SHA-512: df9154b09b07c9ab2daeb15cc876fcad82659
f83a8ebd444971a1eb8dc52690a3dc809c6cded0859b86
dd4711e1cc94d7c33c8dfe818b95079b4e29f0a892eca

Underskrifter

2024-05-03 13:54:34 (CET)



Susanna Maria Uhlin Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 14:23:03 (CET)



Andreas Widinghoff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 13:51:13 (CET)



Robert Ramin Svensson Eshraghi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 16:38:59 (CET)



Kenneth Ingemar Östlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 17:40:49 (CET)



Luisa Fernanda Huertas Lopez

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 14:27:26 (CET)



Johan Cedermark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 18:03:19 (CET)



Karl Tomas Esselin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 19:27:15 (CET)



Frida Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 3, org. nr 769615-3415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 3 för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 i detta dokument.

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 upp-lyser, 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. 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 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 Lindhagensterrassen 3 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 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.

Umeå dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2024



Revisionsberättelse BRF LHT 3.pdf

(147122 byte)

SHA-512: a8ea1bc1d4ffd43d23a3adb4d0d6d1212892d
07856d4b1771ff84ca4b334c5b89f784fd871467cf90c1
0c5caad12803f9963bf7751bf8fc1ce71d4c485629fe

Underskrifter

2024-05-03 19:27:37 (CET)



Frida Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2023 Brf LHT3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e276b15445bf617f07a31161d453796c0248463e950ccc1e542dfefddab119768eb5b720d60d957f624d5aa26d7186863968a19db81e1ac12f848acf50262c48



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.