



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-05-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster samt parkeringsintäkter.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Välmågan 3	2010	Stockholm

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 8 993 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Alex Edgren	Ordförande
Johan Rebeling	Styrelseledamot
Mariam Wanyana	Styrelseledamot
Mikael Gråborg	Styrelseledamot
Olof Ringqvist	Styrelseledamot
Therese Maria Rosanna Åhsberg	Styrelseledamot
Anders Norling	Suppleant
Axel Scheutz Godin	Suppleant

Valberedning

Mattias Heurlin
Claudia Masel Skogsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Brytskydd samtliga dörrar
LED-belysning i garage
Ny energideklaration

2022 ● Radonmätning

2022 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2024 ● OVK inklusive injustering av ventilation
Tio nya laddplatser för elbilar i garage

Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel och snöröjning	Grön Stad
Garaget	Stockholm parkering
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stockholm Välmågan GA6, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar belysning, parkeringsplatser och infrastruktur. Kostnaden för denna skötsel hanteras av BRF Lindhagens backe och finansieras av parkeringsintäkter. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat tre lån under 2023. Två lån har bundits på ett år med 4,32% respektive 4,16% ränta och ett lån har lagts om till rörligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% för att möta stigande räntor, högre energikostnader och indexjusteringar av föreningens avtal. För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har styrelsen valt att höja avgiften med 10% till 2024. Beslutet togs för att kunna klara ytterligare räntehöjningar och samtidigt kunna sätta av pengar för planerat underhåll. Höjningen baserades på ett scenario där föreningen skulle ha en snittränta på 4,85% under kommande år och att fjärrvärmepriset ökar med 12% under 2024. Det nya marknadsläget, med sjunkande inflation och räntor, talar för att föreningen kommer få lägre räntor än ovan scenario i kommande låneförhandlingar.

En extraamortering på 1 miljon kronor gjordes i början av året, se lånenot.

Förändringar i avtal

Nytt avtal är tecknat med Grön Stad för skötsel av innergård och snöröjning.

Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen installerat LED-belysning i garagen samt installerat brytskydd på alla ytterdörrar.

Det togs även fram en ny energideklaration under året. Energiklassen sänktes från C till D vilket beror på att kraven har ökat sedan första deklarationen gjordes. Föreningens energiprestanda har blivit något bättre under perioden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 200 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 201 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 417 105	6 963 417	6 604 513	6 591 396
Resultat efter fin. poster	-1 200 181	-647 768	-90 235	107 933
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	2 189 971	2 112 471	1 887 471	1 662 471
Taxeringsvärde	540 000 000	548 200 000	420 800 000	420 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 469	7 670	7 854	8 037
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 825	5 983	6 126	6 269
Sparande per kvm totalyta, kr	117	165	220	250
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	66	40	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	46	43	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	15	14	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	122	127	98	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	1,14	-	-
Räntekänslighet (%)	11,55	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultat som till stor del beror på höga räntekostnader. Kassaflödet är fortsatt positivt innan amorteringar, se sid 10 för kassaflödesanalys.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	117 773 000	-	-	117 773 000
Upplåtelseavgifter	239 994 000	-	-	239 994 000
Fond, yttre underhåll	2 112 471	-147 500	225 500	2 189 971
Balanserat resultat	-2 082 716	-500 268	-225 500	-2 807 984
Årets resultat	-647 768	647 768	-1 200 181	-1 200 181
Eget kapital	357 148 987	0	-1 200 181	355 948 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 582 984
Årets resultat	-1 200 181
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
Totalt	-4 008 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	202 271
Balanseras i ny räkning	-3 805 894

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 417 105	6 963 457
Övriga rörelseintäkter	3	145 505	43 818
Summa rörelseintäkter		7 562 610	7 007 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 974 021	-4 045 872
Övriga externa kostnader	9	-371 792	-334 157
Personalkostnader	10	-157 704	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 351 988	-2 351 983
Summa rörelsekostnader		-6 855 505	-6 863 431
RÖRELSERESULTAT		707 105	143 843
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 609	5 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 929 895	-796 640
Summa finansiella poster		-1 907 286	-791 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 200 181	-647 768
ÅRETS RESULTAT		-1 200 181	-647 768

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	421 381 563	423 639 255
Maskiner och inventarier	13	238 994	333 290
Summa materiella anläggningstillgångar		421 620 556	423 972 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		421 620 556	423 972 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 011	54 420
Övriga fordringar	14	3 018 706	3 190 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140 898	421 504
Summa kortfristiga fordringar		3 194 615	3 666 673
Kassa och bank			
Kassa och bank		360 052	361 574
Summa kassa och bank		360 052	361 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 554 667	4 028 248
SUMMA TILLGÅNGAR		425 175 224	428 000 792

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		357 767 000	357 767 000
Fond för yttre underhåll		2 189 971	2 112 471
Summa bundet eget kapital		359 956 971	359 879 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 807 984	-2 082 716
Årets resultat		-1 200 181	-647 768
Summa fritt eget kapital		-4 008 165	-2 730 484
SUMMA EGET KAPITAL		355 948 806	357 148 987
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 290 875	23 529 525
Övriga långfristiga skulder		356 924	356 924
Summa långfristiga skulder		23 647 799	23 886 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	43 877 019	45 449 151
Leverantörsskulder		206 971	275 203
Skatteskulder		561 824	437 744
Övriga kortfristiga skulder		70 125	53 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	862 679	749 787
Summa kortfristiga skulder		45 578 618	46 965 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 175 224	428 000 792

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	707 105	143 843
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 351 988	2 351 983
	3 059 093	2 495 826
Erhållen ränta	22 609	5 028
Erlagd ränta	-1 843 493	-788 276
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 238 209	1 712 579
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 416	-278 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 992	228 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 364 618	1 662 167
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	16 951
Amortering av lån	-1 810 782	-1 648 779
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 810 782	-1 631 828
ÅRETS KASSAFLÖDE	-446 164	30 339
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 379 789	3 349 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 933 625	3 379 789

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 817 408	5 539 244
Hysesintäkter p-plats	925 750	894 440
Hysesintäkter p-plats, moms	445 775	344 210
Hysesintäkter förråd	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsrabatt	-918	0
Övriga intäkter	400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	95 560	72 800
Dröjsmålsränta	207	0
Pantsättningsavgift	18 249	45 161
Överlåtelseavgift	22 111	0
Andrahandsuthyrning	49 047	33 963
Vidarefakturerade kostnader	9 916	0
Öres- och kronutjämnning	0	40
Summa	7 417 105	6 963 457

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	-9 310	4 281
Elstöd	146 631	0
Övriga intäkter	7 266	6 427
Försäkringssättning	0	33 110
Återbäring försäkringsbolag	918	0
Summa	145 505	43 818

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	110 674	134 448
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 424	20 689
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 056	84 336
Städning enligt avtal	263 990	255 063
Besiktningar	3 761	0
Hissbesiktning	11 718	9 204
Brandskydd	71 427	16 563
Bevakning	0	43 875
Myndighetstillsyn	29 600	47 970
Gårdkostnader	3 054	0
Gemensamma utrymmen	5 477	276 890
Garage/parkering	320 747	0
Snöröjning/sandning	91 690	59 106
Serviceavtal	64 072	59 482
Mattvätt/Hyrmattor	27 912	24 599
Förbrukningsmaterial	24 719	27 330
Summa	1 080 320	1 059 555

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	14 631	0
Tvättstuga	6 841	0
Trapphus/port/entr	6 063	8 648
Sophantering/återvinning	0	5 100
Dörrar och lås/porttele	174 935	25 453
VVS	78 959	48 106
Värmeanläggning/undercentral	7 925	2 044
Ventilation	37 982	17 974
Elinstallationer	3 459	11 813
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 069	4 527
Hissar	8 003	138 714
Fasader	2 065	0
Fönster	0	45 531
Mark/gård/utemiljö	31 621	0
Garage/parkering	12 952	84 147
Vattenskada	3 761	5 852
Skador/klotter/skadegörelse	44 316	5 571
Summa	440 582	403 480

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	56 250
VVS	0	147 500
Ventilation	56 476	0
Elinstallationer	145 795	0
Summa	202 271	203 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	652 547	766 282
Uppvärmning	542 861	526 133
Vatten	212 517	175 236
Sophämtning/renhållning	238 661	186 522
Grovsopor	19 490	7 201
Summa	1 666 076	1 661 374

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80 119	81 760
Självrisk	0	23 125
Bredband	219 261	336 396
Fastighetsskatt	285 392	276 432
Summa	584 772	717 713

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	11 212	29 160
Inkassokostnader	2 585	4 749
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	24 750
Styrelseomkostnader	8 838	8 573
Fritids och trivselkostnader	7 174	2 232
Förvaltningsarvode enl avtal	232 033	194 694
Överlåtelsekostnad	21 008	0
Pantsättningskostnad	18 376	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 988	7 857
Administration	13 810	60 742
Konsultkostnader	28 769	1 400
Summa	371 792	334 157

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	37 704	31 420
Summa	157 704	131 420

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 929 895	796 595
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	30
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	1 929 895	796 640

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	445 010 800	445 010 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	445 010 800	445 010 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 371 545	-19 078 502
Årets avskrivning	-2 257 692	-2 293 043
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 629 237	-21 371 545
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	421 381 563	423 639 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>173 000 000</i>	<i>173 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	273 200 000	273 200 000
Taxeringsvärde mark	275 000 000	275 000 000
Summa	548 200 000	548 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	942 931	942 931
Utgående anskaffningsvärde	942 931	942 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-609 641	-515 348
Avskrivningar	-94 296	-94 293
Utgående avskrivning	-703 937	-609 641
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	238 994	333 290

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	301 299	172 535
Klientmedel	0	1 963 487
Övriga kortfristiga fordringar	143 835	0
Transaktionskonto	1 505 399	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 018 706	3 190 750

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 270	226 660
Förutbet försäkr premier	75 413	66 407
Förutbet bredband	57 215	0
Upplupna intäkter	0	128 437
Summa	140 898	421 504

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	0,70 %	12 511 600	12 663 900
Handelsbanken	2024-03-02	4,32 %	16 120 000	17 270 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,78 %	15 758 875	15 931 575
Handelsbanken	2024-03-30	4,16 %	11 845 844	12 008 926
Handelsbanken	2026-03-01	1,48 %	10 931 575	11 104 275
Summa			67 167 894	68 978 676
Varav kortfristig del			43 877 019	23 529 525

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 831 254 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	39 002	32 058
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	18 000
Uppl kostn räntor	130 397	43 995
Uppl kostnad arvoden	100 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbet hyror/avgifter	543 860	524 314
Summa	862 679	749 787

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	86 350 000	86 350 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Följande åtgärder är inplanerade för 2024: Omförhandling av tre lån med ett totalt belopp om cirka 48 900 000 kronor. OVK med tillhörande injustering och rengöring av ventilation. Installation av tio nya laddplatser för elbil i garaget. Uppdatering av föreningens stadgar för att möta nya lagkrav.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Alex Edgren
Ordförande

Johan Rebeling
Styrelseledamot

Mariam Wanyana
Styrelseledamot

Mikael Gråborg
Styrelseledamot

Olof Ringqvist
Styrelseledamot

Therese Maria Rosanna Åhsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 22:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 25.04.2024 13:49

DOCUMENT ID:

HJuSQTVWR

ENVELOPE ID:

Bk-DSQpwbR-HJuSQTVWR

DOCUMENT NAME:

Brf Lindhagens Backe, 769618-7595 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Mikael Gråborg m.graborg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:42 25.04.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/26) IP: 94.191.136.6
2. ALEX EDGREN alex.edgren@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:04 25.04.2024 21:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/02) IP: 31.211.201.221
3. Therese Maria Rosanna Åhsberg td11247@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 07:01 26.04.2024 06:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/04) IP: 31.211.201.160
4. Olof Ringqvist olle.ringqvist@skandiafastigheter.se	Signed Authenticated	29.04.2024 11:28 25.04.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/09) IP: 185.5.20.47
5. MARIAM WANYANA mariam.wanyana@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 18:35 29.04.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/06) IP: 104.28.31.64
6. Johan Rebeling johan.rebeling@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 22:10 29.04.2024 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/30) IP: 31.211.201.157
7. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	30.04.2024 22:09 30.04.2024 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 195.252.39.54

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe, org. nr 769618-7595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 Lindhagens Backe 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.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 22:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 25.04.2024 13:49

DOCUMENT ID:

Bkb_SXpPb0

ENVELOPE ID:

BjfPHmaDZR-Bkb_SXpPb0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lindhagens Backe 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	30.04.2024 22:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	30.04.2024 22:09	Low	IP: 195.252.39.54

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed