

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Lindes terrass

769631-9875



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindes terrass

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
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. Detta görs genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler till näringsverksamheter.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-03-31. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-12.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Äkta förening

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar 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 kvm och fem lokaler med en total area om ca. 375 kvm. Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser, varav 14 med laddningsmöjlighet för elbil, och tre MC-platser, samtliga i garage.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensam takterrass. I fastigheten finns också utrymme för källsortering samt förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar. Utöver det finns undercentral för värmesystem samt andra tekniska utrymmen.

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:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Hellgrens Lås	Kontor	Ja	27 kvm	2025-02-28
Hellgrens Lås	Kontor/Butik	Ja	63 kvm	2027-04-01
Roshan Spa	Hudvårdssalong	Ja	47 kvm	2027-04-01

Bobutik Årsta	Kontor	Ja	68 kvm	2027-04-01
Ask Döner	Restaurang	Ja	197 kvm	2027-08-01

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 därefter följande 10 åren.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Åravgifterna 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.

Efter att ha haft samma årsavgifter sedan föreningens start höjdes avgifterna 2023-01-01 med 20% på grund av ökande kostnader, främst el, värme och räntor. I samband med budgetarbetet inför 2024 beslutades att årsavgifterna skulle höjas 2024-01-01 med 8%.

Styrelsens sammansättning

Mats Sundbergh	Ordförande
Johanna Robinson Aalto	Styrelseledamot
Johanna Palmberg	Styrelseledamot
Leif Mattsson	Styrelseledamot
Anneli Tjäder	Suppleant
Björn Lindstedt	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Daniel Rosell och Richard de Wet, den förstnämnde är sammankallande.

Sammanträden och styrelsemöten

Extra stämma om anläggning för elbilsladdning hölls 2023-03-16. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 (15) protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Föreningen har sedan 2022-01-01 avtal avseende Ekonomisk förvaltning med leverantören Simpleko AB. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till 2024-12-31.

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.

SBA, Systematiskt BrandskyddsArbete, som är ett myndighetskrav är genomfört för att uppnå skälig nivå enligt Lagen skydd om olyckor, LSO 2003:778. Kontroll sker 4 gånger per år och årlig service/revision för brand och utrymningsvägar/skyltar.

Takskottning och avspärrningar vid behov i samråd med styrelse.

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

Hisservice, hissbesiktning omfattas separat enligt avtal med Kone.

Avtal för service av värmepump för energiåtervinning har tecknats med Wåhlins Värme & VVS AB.

Föreningen har tecknat ett avtal avseende trappstädning med leverantören KEAB gruppen. Avtalet för Trappstädning gäller ett år i taget, 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.

Elbilsladdare

Föreningen äger elanläggning inklusive fjorton laddboxar för laddning av elbilar. Platserna är jämnt fördelade med sju platser per garageplan. Löpande support, mätning och insamling av energikostnader sköts av Elaway, som också installerade anläggningen 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20,00%.

Styrelsen har satt om ett lån med ny fast räntesats på 4,35% och löptid på 4 år.

Elbilsladdning

Under augusti installerades en anläggning för att kunna ladda elbilar på 14 av platserna i garagen. Anläggningen är delvis finansierad av *Europeiska unionen – NextGenerationEU* genom Naturvårdsverket.

Sedumtak

Under året har delar av sedumtaken behövt bytas ut på grund av tidigare bristande underhåll.

Förnyat avtal med Telia och höjd bredbandshastighet

Under året har avtalet med Telia för tripple play (bredband, tv, telefoni) förnyats. Med det nya avtalet har hastigheten för bredbandet höjts till 1000/1000 Mbit/s.

Planerad verksamhet för kommande år

OVK genomförs mars 2024.

Styrelsen kommer fortsätta följa kostnadsläget för att säkerställa att årsavgifterna hålls på rätt nivå så att ekonomin kan fortsätta vara sund.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 346 329	4 690 556	4 491 684
Resultat efter finansiella poster	-441 116	-633 771	42 017
Soliditet (%)	83	83	82
Yttre fond	1 240 813	504 680	357 560
Taxeringsvärde	252 300 000	252 300 000	169 990 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	648	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,9	62,5	65,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 026	14 269	14 606
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 598	10 782	11 036
Sparande per kvm totalyta, kr	271	195	296
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	70	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	60	53	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	140	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	1,57	1,37
Räntekänslighet (%)	18,32	22,03	22,56

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 vatten (totalt 42 290 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

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

Upplysning vid förlust

Förlusten kommer från höga avskrivningar, likt många andra nyproducerade föreningar. Förlusten utgör knappt 40 % av avskrivningarna. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan. Vårt kassaflöde har under 2023 varit svagt positivt och ligger i linje med vårt mål. Ökade kostnader, främst el, värme och räntor, under året hanterades förebyggande genom en kraftig (och vår första) avgiftshöjning i början av 2023.

Med de lån föreningen har idag ser vi en ökning av räntekostnaderna de närmaste åren, detta kommer tas med i det årliga budgetarbetet och hanteras genom ökad avgift efter behov. Vi har inga stora underhållsåtgärder de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	183 553 000	-	-	183 553 000
Upplåtelseavgifter	129 997 000	-	-	129 997 000
Fond, yttre underhåll	504 680	-	736 133	1 240 813
Balanserat resultat	112 671	-633 771	-736 133	-1 257 233
Årets resultat	-633 771	633 771	-441 116	-441 116
Eget kapital	313 533 580	0	-441 116	313 092 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 257 233
Årets resultat	-441 116
Totalt	-1 698 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	801 633
Att från yttre fond i anspråk ta	-325 979
Balanseras i ny räkning	-2 174 003
	-1 698 349

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	5 346 329	4 690 566
Övriga rörelseintäkter	3	81 373	0
Summa rörelseintäkter		5 427 702	4 690 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 479 357	-2 147 878
Övriga externa kostnader	8	-239 409	-324 842
Personalkostnader	9	-100 883	-90 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-1 737 933	-1 734 480
Summa rörelsekostnader		-4 557 583	-4 297 313
RÖRELSERESULTAT		870 119	393 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 311 247	-1 027 026
Summa finansiella poster		-1 311 235	-1 027 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-441 116	-633 771
ÅRETS RESULTAT		-441 116	-633 771

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	375 508 661	377 196 209
Maskiner och inventarier	12	185 531	97 766
Summa materiella anläggningstillgångar		375 694 192	377 293 975
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		375 694 192	377 293 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		101 070	156 821
Övriga fordringar	13	1 466	4 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148 647	130 952
Summa kortfristiga fordringar		251 183	292 403
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 654 182	1 629 963
Summa kassa och bank		1 654 182	1 629 963
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 905 364	1 922 365
SUMMA TILLGÅNGAR		377 599 556	379 216 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 550 000	313 550 000
Fond för yttre underhåll		1 240 813	504 680
Summa bundet eget kapital		314 790 813	314 054 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 257 233	112 671
Årets resultat		-441 116	-633 771
Summa fritt eget kapital		-1 698 349	-521 100
SUMMA EGET KAPITAL		313 092 464	313 533 580
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	49 940 000	50 480 000
Summa långfristiga skulder		49 940 000	50 480 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	13 585 000	14 145 000
Leverantörsskulder		159 917	126 433
Skatteskulder		11 087	136 500
Övriga kortfristiga skulder	16	73 137	67 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	737 951	727 515
Summa kortfristiga skulder		14 567 092	15 202 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 599 556	379 216 340

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	870 119	393 253
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 737 933	1 734 480
	2 608 052	2 127 733
Erhållen ränta	12	2
Erlagd ränta	-1 311 247	-1 032 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 296 817	1 095 586
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 220	334 456
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 668	-147 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 262 369	1 282 533
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-276 300	0
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	138 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 150	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 100 000	-1 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-1 525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	24 219	-242 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 629 963	1 872 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 654 182	1 629 963

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindes terrass 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 259 572	2 874 744
Hysesintäkter, lokaler	1 165 483	1 039 133
Hysesintäkter fastighetsskatt	142 377	140 694
Hysesintäkter digitala tjänster	158 400	0
Hysesintäkter varmvatten	49 872	58 675
Intäkter IMD Laddstolpar	4 720	0
Gäst- och turistlägenhet	5	11 700
Hysesintäkter garage	532 120	524 845
Övriga intäkter	17 869	16 514
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	15 911	24 261
Summa	5 346 329	4 690 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	13 910	0
Elstöd	67 463	0
Summa	81 373	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	4 936	2 627
Fastighetsskötsel	103 394	93 378
Besiktning och service	159 633	130 188
Städning och mattservice	116 799	119 838
Trädgårdsarbete	97 442	96 689
Snöskottning	121 042	107 123
Summa	603 246	549 844

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	323 856	231 254
Planerat underhåll	325 979	65 500
Summa	649 835	296 754

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	268 566	421 022
Uppvärmning	362 289	318 597
Vatten	114 494	101 445
Sophämtning	105 388	100 894
Summa	850 737	941 958

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 009	63 965
Övrigt	9 590	8 604
Kabel-TV	165 940	153 752
Fastighetsskatt	133 000	133 000
Summa	375 539	359 321

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 909	51 287
Övriga förvaltningskostnader	67 377	63 831
Revisionsarvoden	59 021	55 808
Möteskostnader och trivselåtgärder	1 977	2 010
Ekonomisk förvaltning	87 544	84 017
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	15 911	20 291
Konsultkostnader	0	42 490
Serviceavg. branschorganisation	5 670	5 108
Summa	239 409	324 842

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Sociala avgifter	22 133	17 663
Summa	100 883	90 113

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 309 119	1 026 123
Övriga räntekostnader	2 128	903
Summa	1 311 247	1 027 026

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	384 780 000	384 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	384 780 000	384 780 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 583 791	-5 896 243
Årets avskrivning	-1 687 548	-1 687 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 271 339	-7 583 791
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	375 508 661	377 196 209
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>184 724 960</i>	<i>184 724 960</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 400 000	161 400 000
Taxeringsvärde mark	90 900 000	90 900 000
Summa	252 300 000	252 300 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	234 674	234 674
Inköp	276 300	0
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket	-138 150	
Utgående anskaffningsvärde	372 824	234 674
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-136 908	-89 976
Avskrivningar	-50 385	-46 932
Utgående avskrivning	-187 293	-136 908
Utgående restvärde enligt plan	185 531	97 766

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	197	2 153
Övriga fordringar	1 269	2 477
Summa	1 466	4 630

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 687	23 341
Försäkringspremier	67 560	60 867
Kabel-TV	16 450	25 614
Förvaltning	21 950	21 130
Summa	148 647	130 952

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-05-28	1,82 %	12 705 000	12 925 000
SEB	2027-05-28	4,35 %	12 705 000	12 925 000
SEB	2025-05-28	2,91 %	12 705 000	12 925 000
SEB	2028-05-28	1,30 %	12 705 000	12 925 000
SEB	2026-05-28	0,99 %	12 705 000	12 925 000
Summa			63 525 000	64 625 000
Varav kortfristig del			13 585 000	14 145 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 025 000 kr.

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

NOT 16, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	549	83
Redovisningskonto moms	72 588	67 229
Summa	73 137	67 312

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 551	2 505
Städning	7 605	7 374
El	40 559	80 051
Uppvärmning	50 635	46 696
Vatten	19 126	17 230
Avfallshantering	8 425	7 569
Styrelsearvode och sociala avgifter	103 493	95 214
Förutbetalda avgifter/hyror	505 557	470 876
Summa	737 951	727 515

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 250 000	71 250 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mats Sundbergh
Ordförande

Johanna Robinson Aalto
Styrelseledamot

Johanna Palmberg
Styrelseledamot

Leif Mattsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor