

Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma

Brf Lingonet, org. nr 769607-6350

Tid: onsdag den 7 maj 2025, Klockan 18:00

Plats: Zinkensdamm Hotell & Vandrarhem, Zinkens väg 20, 117 41 Stockholm

Dagordning

§1 Stämmans öppnande

§2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och ombud samt biträden och övriga närvarande (närvaro och röstlängd)

§3 Godkännande av dagordningen

§4 Val av ordförande vid stämman

§5 Anmälan av styrelsens val av protokollförare

§6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare

§7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

§9 Föredragning av revisionsberättelsen

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

§11 Beslut disposition av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

§12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

§13 Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår

Valberedningen föreslog:

Arvode om 4 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, fritt för styrelsen att fördela inom sig.

Oförändrat arvode om 10 000 kr exklusive sociala avgifter, fritt för valberedningen att fördela inom sig.

Oförändrat arvode om 5 000kr exklusive sociala avgifter, för internrevisor.

Styrelsen föreslår att revisorerna ersätts på löpande räkning.

§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Förslag på styrelsemedlemmar presenteras av valberedningen och anslås på anslagstavlor en vecka innan årsstämman

§15 Val av revisorer och revisorssuppleanter

§16 Val av valberedning

§17 Motioner

§18 Styrelsen informerar

§19 Stämmans avslutande

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024 Brf Lingonet

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Alla belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Information om verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En komplett översyn av föreningens tekniska system har genomförts, vilket ger en tydlig bild av framtida behov. Dessutom har hissarna besiktigats inför kommande åtgärder, och uppdaterade andelstal har räknats fram för att säkerställa en rättvis fördelning inom föreningen. Styrelsen fortsätter sitt arbete med fokus på långsiktig förvaltning och trivsel för medlemmarna.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. År 2024 är föreningens femtonde verksamhetsår.

Föreningen registrerades 2001-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket.

Styrelsen

Agneta Bern	Ordförande
Johan Tangen	Ordinarie ledamot
Ingrid Sörensen	Ordinarie ledamot
Per Mellberg	Ordinarie ledamot
Roger Franzén	Ordinarie ledamot

Eva Winiarski Suppleant

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Kerstin Hedberg	Extern revisor	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Bengt Beergrehn	Revisorssuppleant	Finnhammars Revisionsbyrå AB

Bjarne Kirsebom Intern revisor

Philip Olsson
Rose-Marie Nilsson
Linda Holmqvist

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 169 (169) st.
Under året har 11 (9) överlåtelse skett och 1(4) upplåtelse skett.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Nedanstående avtal finns för förvaltning av fastigheten:

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsservice
El
Fjärrvärme
Hisservice
Jourservice
Brandskydd
Sophämtning
Sopsug
Städning
Gårdsmiljö
Snöröjning
Internet
TV
Fastighetsnät
Tvättstuga

Leverantör

Fastum AB
HSB Stockholm ekonomisk förening
BNL Bygg- och Fastighetsservice AB
Fortum AB
Fortum AB
Hissen El Mek Verkstad AB
Securitas AB
Brand & Industriskydd
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
Sopsug i Högalids Samfällighetsförening
Svensk Recycling & Fastighetsservice AB
HSB Mark & Trädgård AB
Peab Drift & Underhåll AB
Bahnhof AB
Tele 2
Stokab
Tvättstugan städas som tidigare vid tvättidens slut av den som tvättat, därutöver tillsyn veckovis av anlitat städföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Arvoden har utgått till styrelseledamöter och extern revisor samt till lekmannarevisor och valberedning.

Information om föreningens fastighet

Förvärv

Föreningen förvärvade 2009-09-29 tomträtten till fastigheten Drakenberg 15 i Stockholms stad. Fastigheten omfattar Drakenbergsgatan 18-30 inklusive angränsande gatumark. Fastigheten försålles i befintligt skick av AB Svenska Bostäder.

Tomträtt

Föreningen äger tomträtten till fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad. Föreningen betalar tomträttsavgäld årligen till Stockholms stad. Avgäldsperioderna är hela decennium vilket betyder att ändring av avgäld kan påkallas av endera part under näst sista året i avgäldsperioden för ikraftträdande nästkommande decennium. Avgäldsändring har påkallats av Stockholms stad och ny avgäld har beslutats. Tomträttsavgälden är f.n. (2022) 2.053.604 kr/år och höjs stegvis årligen och från och med 2025 uppgå till den nya avgälden som är 2.115.282 kr/år.

Fastighetsvärden, försäkring och fonderingar

Fastigheten är taxerad till 380.000.000 kronor.

Byggnadsvärdet är 132.600.000 kronor och markvärdet är 247.400.000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan för 30 år som upprättades 2017.

Byggnadsår och areor

Fastighetens byggår är 1970. Fastigheten består av fyra flerbostadshus i sex eller sju våningar.

Till fastigheten hör angränsande gatumark Drakenbergsgatan.

Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalarea är enligt taxeringsbeskedet 10.311 kvm varav 8 108 kvm utgör bostadsarea och 558 kvm hyresrätter samt 1 106 lokalyta och övriga ytor 539 kvm.

Lägenheter och lokaler

Totala antalet lägenheter är 116 st. Av dessa är 110 st lägenheter med bostadsrätt och 6 st lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<u>Antal lägenheter</u>	<u>Antal rum och kök</u>
5	1 rum och kök
72	2 rum och kök
25	3 rum och kök
8	4 rum och kök
6	5 rum och kök
116	

Antalet lokaler i gatuplan är sex. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

1 förskola

3 föreningsverksamhet

1 verksamhet inom protetik

1 butik

Föreningen hyr dessutom ut gatumark för parkering till Stockholms Stads Parkering AB (Stockholms stads parkeringsbolag) och mast för mobiltelefoni till Telia Mobitel AB samt vissa förråd.

Föreningen har avtalat med Avarn Security gällande parkeringsövervakning på Drakenbergsgatan och mast för mobiltelefoni till Telia Mobitel AB samt vissa förråd.

Fastighetens tekniska status och underhållsåtgärder

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Slutfört trapphusmålning	2024
Inköp av grillar till utemiljön	2024
Rapport från komplett översyn av tekniska system	2024
Besiktning av hissar inför åtgärd	2024
Uppdaterade andelstal har räknats fram	2024
Driftsstart av laddstolpar på föreningens parkeringsplatser	2023
Renovering av husets entreportar	2023
Översyn och uppdatering av alla avtal med våra leverantörer	2023
Påbörjat arbete med att måla om alla trapphus	2023
Slamspolning av alla gatubrunnar	2023
Skyddsvärnet har tagit över en lokal i gatuplan samt ett stort förråd i föreningens källare	2023
Syn av sakkunnig samt installation utrustning skyddsrum H119 och L7	2022
Digitalt lås- och passersystem samtliga portar	2022
Inhägnad cykelparkering portalen	2022
Renovering kakelväggar tvättstuga	2022
Renovering loftgångsgolv H119	2022
Total renovering av gatans körfält och trottoarer med asfaltering, nya gatubrunnar, ny belysning och nyplantering av träd	2021
Iordningställande av utökad parkering och förberedelse för för laddstationer samt upphandling av nytt bevakningsföretag	2021
Renovering av portal mot Lignagatan	2021
Renovering yttervägg källarplan p.g.a. risk för vattenintrång	2021
Installation sensorbelysning källarplan	2021
Iordningställande av barnvagns- och cykelrum H119	2021
Relining av samtliga horisontella och vertikala avloppsrör	2019
Renovering av samtliga hyresgästbadrum för att nå gällande krav på våtrumsstandard	2019
Djupgående undersökning inför beslut om relining eller stambyte med inspektion av avlopps- och vatten- ledningsrör samt tätskikt i fastigheten inkl. bostäder.	2018
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2018
Beskärning av popplar för att undvika rotskador	2018
Upprättande av underhållsplan för 30 år	2017
Installation av ventilationsaggregat	2017
Installation av fastighetsnät fiber 1000/1000	2017
Översyn av Drakenbergsgatans status	2017
Renovering av trädgård och utemiljö	2016
Renovering av yttertak	2016
Installation av låssystem	2016
Installation av nya stamventiler	2016
Målning av källargångar	2016
Stamspolning av avloppsledningar	2015
Renovering av fasad inkl loftgångar och balkonger	2015
Säkerhetsdörrar	2015

Nya fönster med energisparglas och bullerdämpning	2015
Energisparande isolering av balkongvägg mot lägenhet	2015
Installation av bergvärme	2015
Nya radiatortermostater	2015
Installation och injustering av nya ventiler i undercentral	2015
Renovering av tvättstuga med energisparande maskiner	2015
Renovering enligt kontrakt av förskola	2015

Skatter och avgifter

Den lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften skall gälla. För hyreshus är avgiften 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 618	9 788	9 522	9 233
Resultat efter finansiella poster	-1 616	-4 169	-3 519	-1 650
Soliditet (%)	90	87	79	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	645	573	525	505
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 491	3 053	5 308	6 330
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 168	3 917	6 808	8 121
Sparande per kvm (kr/kvm)	244	-26	117	191
Räntekänslighet (%)	5	7	13	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	192	147	121
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	49	45	44	44

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Tidigare år har avskrivningar inte täckts av åravgifterna. Årets förlust beror på ökade driftkostnader samt underhållskostnader som inte kunna aktiveras för avskrivning. Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden kan därför komma att, vid behov, finansieras av avgiftshöjningar, hyreshöjningar samt nya banklån. De huvudsakliga åtagandena bedöms utgöras av framtida underhåll på byggnad, räntor samt amorteringar. Styrelsen har löpande protokollförda möten för uppföljning av åtagandena. Styrelsen beslutade att höja avgifterna 10% från 1/4 2024 för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 692	65 178	3 549	-21 881	-4 169	230 369
Upplåtelse bostadsrätt	3 259	7 571				10 830
Disposition av föregående års resultat:			383	-4 552	4 169	0
Årets resultat					-1 616	-1 616
Belopp vid årets utgång	190 951	72 749	3 932	-26 433	-1 616	239 584

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 432 530
årets förlust	-1 615 858
	-28 048 388

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 140 000
Utnyttjande av fond för yttre underhåll för periodiskt underhåll	-1 104 414
i ny räkning överföres	-28 083 974
	-28 048 388

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	1	5 230 623	4 608 420
Hysesintäkter	2	5 387 191	5 168 976
Övriga rörelseintäkter	3	135 718	360 861
Summa nettoomsättning		10 753 532	10 138 257

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-360 751	-638 779
Periodiskt underhåll		-1 104 414	-757 082
Driftskostnader	4	-5 907 462	-5 862 705
Administrationskostnader	5	-566 677	-857 726
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-308 810	-427 302
Fastighetsskatt/avgift		-529 080	-524 324
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 777 194	-9 067 918

Avskrivning byggnad	7	-1 052 777	-1 052 777
Avskrivningar övrigt		-1 978 947	-2 093 837
Summa avskrivningar		-3 031 724	-3 146 614

Resultat före finansiella poster		-1 055 386	-2 076 275
---	--	-------------------	-------------------

Ränteintäkter		86 662	132 009
Räntekostnader på fastighetslån		-644 449	-2 195 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 685	-28 862
Summa kapitalnetto		-560 472	-2 092 748

Resultat efter finansiella poster		-1 615 858	-4 169 023
--	--	-------------------	-------------------

Årets resultat		-1 615 858	-4 169 023
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9, 10, 11	255 063 979	258 094 517
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	7 708	8 894
Summa materiella anläggningstillgångar		255 071 687	258 103 411
Summa anläggningstillgångar		255 071 687	258 103 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 164	33 661
Övriga fordringar	13	9 070 546	2 847 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	821 671	855 354
Summa kortfristiga fordringar		9 909 381	3 736 617
<i>Kassa och bank</i>		2 316 198	2 482 101
Summa omsättningstillgångar		12 225 579	6 218 718
SUMMA TILLGÅNGAR		267 297 266	264 322 129

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

263 700 365

252 870 365

Fond för yttre underhåll

3 931 566

3 548 648

Summa bundet eget kapital

267 631 931

256 419 013

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-26 432 530

-21 880 589

Årets resultat

-1 615 858

-4 169 023

Summa fritt eget kapital

-28 048 388

-26 049 612

Summa eget kapital

239 583 543

230 369 401

Långfristiga skulder

Övriga skulder

110 148

110 148

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

25 684 500

31 481 191

Förskott från kunder

9 811

8 891

Leverantörsskulder

230 882

764 718

Aktuella skatteskulder

53 566

121 793

Övriga skulder

119 640

139 673

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 505 176

1 326 314

Summa kortfristiga skulder

27 603 575

33 842 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

267 297 266

264 322 129

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 615 858	-4 169 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 031 724	3 146 614
Betald skatt	-65 831	6 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 350 035 -1 016 045

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	16 497	-11 255
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 459 682	-1 462 496
Förändring av leverantörsskulder	-533 836	279 426
Förändring av kortfristiga skulder	159 749	359 152

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 467 237 -1 851 218

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-457 178
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	389 013

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -68 165

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse av bostadsrätt	10 830 000	23 085 000
Amortering av lån	-5 796 691	-23 268 189

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

5 033 309 -183 189

Årets kassaflöde

566 072 -2 102 572

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 784 047 5 886 619

Likvida medel vid årets slut

4 350 119 3 784 047

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas

Fordringar värderas till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället.

Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Inget restvärde föreligger.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	5 230 623	4 608 420
	5 230 623	4 608 420

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Hysesobjekt, övriga objekt	80 844	80 844
Hysesintäkter, bostäder	627 882	739 670
Hysesintäkter, lokaler moms	338 240	481 973
Hysesintäkter, lokaler ej moms	2 988 885	2 622 020
Hysesintäkter, p-plats moms	656 321	651 895
Hysesintäkter, p-plats ej moms	265 771	229 272
Hysesint, övr objekt ej moms	197 655	137 726
Deb. fastighetsskatt, moms	34 000	42 568
Deb. fastighetsskatt, ej moms	191 958	176 528
Tillägg HR	5 635	6 480
	5 387 191	5 168 976

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Uppvärmning, moms	8 712	7 128
Betalningspåminnelse	677	1 681
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 625
Elprisstöd	0	145 108
Övr ej momspl ers. och intäkt	126 329	204 318
	135 718	360 860

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	754 365	1 213 142
Fjärrvärme	512 078	402 272
Avfallshantering	143 663	173 472
Fastighetsförsäkring	204 407	189 172
Tomträttsavgälder	2 369 000	2 214 673
Kommunikation	212 927	201 411
Gemensamhetsanläggning	309 998	110 578
Vatten- och avlopp	327 211	363 103
Fastighetsskötsel grundavtal	430 832	270 031
Städning grundavtal	89 388	79 940
Takskottning	0	15 795
Snöröjning/sandning	54 650	64 315
Skötsel gård	0	6 139
Städning extradebiteringar	6 389	62 398
Hiss serviceavtal	17 073	8 992
Bevakningskostnader grundavtal	10 405	40 051
Hiss besiktning	34 964	5 964
Hyra av entrémattor	22 785	25 057
Serviceavtal	0	57 556
Bevakn.kostn utryckning/jour	5 000	2 663
Förhandlingskostnader	10 239	9 613
Skadedjurstillägg	57 332	44 907
Övriga kostnader	114 889	98 044
Hyra/leasing av maskin/fordon	15 642	22 002
Trädgårdsskötsel grundavtal	204 225	181 415
	5 907 462	5 862 705

Not 5 Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	127 316	123 612
Tillkommande tjänster ekonomisk förvaltning	13 567	16 898
Teknisk förvaltning grundavtal	0	193 026
Övriga administrationskostnader	12 691	6 771
Kreditupplysning	5 451	4 331
Kontorsmaterial	19 485	0
Postbefordran	423	487
Föreningsstämma/medlemsmöten	48 741	16 078
Hantering överåtelse o pant	0	19 271
Revisionsarvode extern revisor	56 098	39 760
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Tekn. förvaltning extradeb.	0	4 762
Bankkostnader	3 029	3 088
Övriga externa tjänster	49 737	116 345
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	0	8 370
Övriga kostnader	5 264	6 916
Mäklrarvoden	126 000	248 000
Medlem/föreningsavgifter, avdragsgilla	14 101	5 706
Hemsida	18 408	27 311
Mobil- och IP-telefoni	10 377	11 994
Försäljningsomk/homestyling	50 000	0
Utbildning	989	0
	566 677	857 726

Not 6 Arvoden som utgått under året

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	324 600
Valberedningsarvode	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	69 610	92 702
	308 810	427 302

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Markanläggning	2 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 %

Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 555 545	210 555 545
Ingående avskrivningar	-15 000 415	-13 947 638
Årets avskrivningar	-1 052 777	-1 052 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 053 192	-15 000 415
Utgående redovisat värde	194 502 353	195 555 130
Taxeringsvärden byggnader	132 600 000	132 600 000
Taxeringsvärden mark	247 400 000	247 400 000
	380 000 000	380 000 000
Bokfört värde byggnader	194 502 353	195 555 130
Bokfört värde mark	0	0
	194 502 353	195 555 130

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 083 715	65 213 790
Inköp porttelefoner	0	258 938
Återföring moms 2021	0	-389 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 083 715	65 083 715
Ingående avskrivningar	-11 398 363	-9 524 246
Årets avskrivningar	-1 740 178	-1 874 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 138 541	-11 398 363
Utgående redovisat värde	51 945 174	53 685 352

Not 10 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 593 335	9 593 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 593 335	9 593 335
Ingående avskrivningar	-1 169 809	-977 944
Årets avskrivningar	-191 865	-191 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 361 674	-1 169 809
Utgående redovisat värde	8 231 661	8 423 526

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 178	0
Inköp laddstolpar	0	457 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 178	457 178
Ingående avskrivningar	-26 669	
Årets avskrivningar	-45 718	-26 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 387	-26 669
Utgående redovisat värde	384 791	430 509

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 719	23 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 719	23 719
Ingående avskrivningar	-14 825	-13 639
Årets avskrivningar	-1 186	-1 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 011	-14 825
Utgående redovisat värde	7 708	8 894

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Saldo på skattekonto	38 480	40 876
Andra kortfristiga fordringar	6 998 144	1 504 779
Avräkningsfordran på Fastum	2 033 922	1 301 947
	9 070 546	2 847 602

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Exploateringskontoret	592 250	592 250
Fastighetsförsäkring	71 044	62 319
Övriga förutbetalda kostnader	4 207	168 956
Ekonomisk förvaltning	30 581	31 829
Samfällighetsavgift	45 293	0
Anticimex försäkring	12 075	0
Bredband	11 976	0
Kabel-TV	9 225	0
Markskötsel	20 968	0
Snöskottning	10 899	0
Serviceavtal hiss	9 553	0
Serviceavtal	3 599	0
	821 670	855 354

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB, 20358742	3,46	2025-09-16	11 220 232	11 379 035
SBAB, 20358955			0	5 546 781
SBAB, 27122078	3,42	2025-06-23	14 464 268	14 555 375
			25 684 500	31 481 191
Kortfristig del av långfristig skuld			25 684 500	31 481 191

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror nästkommande år	791 327	590 278
Upplupna räntekostnader	82 896	136 359
Fjärrvärme	57 848	60 733
El	99 319	110 032
Upplupna styrelsearvoden	224 729	210 000
Upplupna arvoden valberedning	10 000	10 000
Sociala avgifter på arvoden	73 752	69 124
Ber arvode för revision extern	54 049	52 000
Reparation hiss	0	10 594
Snöröjning	4 473	6 000
Kommunikation	865	741
Vatten och avlopp	63 023	52 716
Avfallshantering	12 969	0
Reparation VA	7 588	9 602
Reparation	0	8 135
Serviceavtal	12 586	0
Kontorsmaterial	9 751	0
	1 505 175	1 326 314

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	76 300 000	76 300 000
	76 300 000	76 300 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Agneta Bern
Ordförande

Johan Tangen

Ingrid Sörensen

Per Mellberg

Roger Frantzén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Bjarne Kirsebom
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Tangen

Styrelseledamot

Serienummer: 29ccb2ce7d3c49[...]f9a576fa01b3e

IP: 217.210.xxx.xxx

2025-04-16 14:19:26 UTC



INGRID SÖRENSEN

Styrelseledamot

Serienummer: c9b2e6c4547fb6[...]c28e60003fab7

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-16 14:33:40 UTC



PER MELLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: e4d3e958fa1284[...]49839a61b27ba

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-16 14:39:18 UTC



AGNETA BERN

Ordförande

Serienummer: 1f4491ae625429[...]dd1eda997ba2f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-16 15:45:54 UTC



ROGER FRANZÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 61e8a19cd6659a[...]3f24c033c69fe

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-21 16:50:51 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-04-22 08:27:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bjarne Axel Kirsebom

Internrevisor

Serienummer: efb479bcb9f900[...]cf3ad0c225649

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-22 08:27:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Uttalande från företagsledningen

Brf Lingonet (769607-6350)

2025-

Till revisor Kerstin Hedberg

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Lingonets finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närstående transaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
6. Det har, så vitt vi kan bedöma, inte inträffat någon sådan händelse efter datumet för de finansiella rapporterna som skulle kunna äventyra verksamhetens fortsatta drift inom det kommande året.

Intern kontroll

1. Vi har tagit vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av den interna kontroll som är relevant för upprättande och presentation av finansiella rapporter som är fria från väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel, och anser att den interna kontroll vi har upprätthållit är tillräcklig för det ändamålet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närstående transaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Agnetta Bern

Johan Tangen

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Fredrik Tangen

Styrelseledamot

Serienummer: 29ccb2ce7d3c49[...]f9a576fa01b3e

IP: 217.210.xxx.xxx

2025-04-16 14:19:26 UTC



AGNETA BERN

Ordförande

Serienummer: 1f4491ae625429[...]dd1eda997ba2f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-16 15:45:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen
Lingonet**
Org.nr. 769607-6350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lingonet för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lingonet för år 2024-01-01—2024-12-31.

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Bjame Kirsebom
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 6ff8b2ac92a610[...]22455cd5f5559

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-04-22 08:27:20 UTC



Bjarne Axel Kirsebom

Internrevisor

Serienummer: efb479bcb9f900[...]cf3ad0c225649

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-22 08:27:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Rapport från internrevisorn till brf Lingonets ordinarie föreningsstämma 2025

Brf Lingonet har sedan 2011 haft auktoriserad revisor och internrevisor, båda utsedda vid ordinarie föreningsstämma. Mitt uppdrag inleddes i maj 2023 med ett förordnande på två år och avslutas i maj 2025. Min första rapport avgavs i maj 2024.

Tyngdpunkten i den auktoriserade revisorns arbete har av hävd legat i räkenskapsgranskning och i föreningens ekonomiska administration. Jag har som internrevisor valt att fokusera på föreningens löpande arbete och förvaltning.

Grunden för detta arbete har varit styrelsens protokoll nr 176 till 186, ett möte med ett antal ledamöter i styrelsen, tillkommet på ordförandens initiativ, samt ett antal telefonsamtal med styrelsens ordförande.

Eftersom jag i och med 2025 års ordinarie föreningsstämma lämnar uppdraget som internrevisor vill jag härutöver lämna följande synpunkter till föreningen.

2013 och 2018 lät styrelsen utföra en extern ekonomisk analys, till vägledning för det mer långsiktiga arbetet med föreningens förvaltning. Jag har i samtal med styrelsen väckt frågan om en ny sådan analys. Jag har förståelse för att styrelsen inte kunna prioritera denna fråga under verksamhetsåret, men anser att den långsiktiga analysen bör genomföras under närmast följande verksamhetsår och delges föreningens medlemmar, helst som en del i föreningens budgetprocess inför 2026.

I min rapport till 2024 års föreningsstämma aktualiserade jag frågan om graden av extern medverkan i föreningens förvaltning. Under innevarande verksamhetsår har styrelsen fört förhandlingar med de företag som haft i uppdrag att medverka i såväl ekonomisk som teknisk förvaltning. Detta har skett mot bakgrund av att styrelsen inte ansett att respektive företag har utfört uppdraget på ett tillfredsställande sätt.

Jag har förståelse för att man inte i detta läge har velat aktualisera frågan om en ytterligare professionalisering av föreningens förvaltning, men anser att frågan behöver hållas levande inom föreningen och leda till en förändring. Nuvarande styrelse har god intern kompetens, men beroendet av styrelseledamöter som med kort varsel kan vilja lämna sitt uppdrag är otillfredsställande.

Bjarne Kirsebom
mobil: 0046 72 2335084