



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lindhagens Backe



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe

Styrelsen upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Extraamortering om 1 miljon gjordes under året, se lånenot.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i en samfällighetsförening. GA6 innefattar Lustgårdsgatan med belysning, parkeringsplatser och infrastruktur. Kostnaden för denna skötsel hanteras av Brf Lindhagens Backe och finansieras av parkeringsintäkter.

Styrelsen

Alex Edgren	Ordförande
Pär Boman	Ledamot
Carsten Carlsson	Ledamot
Johan Harald Rebeling	Ledamot
Olof Ringqvist	Ledamot
Carl Henrik Axel Ehrning	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Huvudansvarig revisor	Knut Heilborn
---------	-----------------------	---------------

Valberedning

Mattias Heurlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Välmågan 3	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

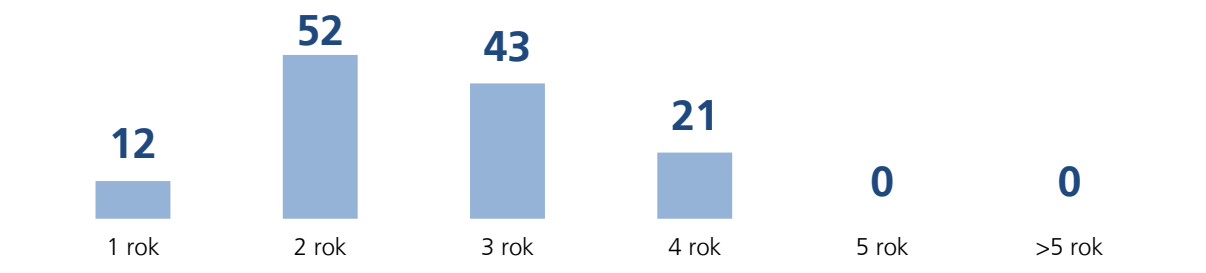
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 530 m², varav 8 993 m² utgör boyta och 2 537 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte lager till fläktmotorer ventilationssystem	2021
Nytt styrsystem värmeanläggning	2021
Planerat underhåll	År
Radonmätning	2022
Stampsplning	2022
Energideklaration	2023
OVK	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Garage	Stockholm Parkering
Trädgårdsförvaltning	IT-Underhåll

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

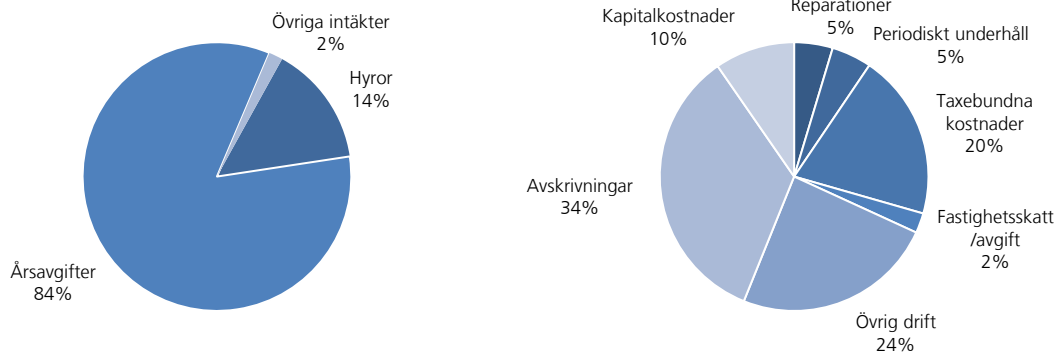
Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade 2021 att förbetala den fasta delen av kostnaden för fjärrvärme för 2022-2023. I och med beslutet undviker föreningen en aviserad prishöjning och får ca 4% rabatt på den fasta kostnaden. En extraamortering om 1 miljon kronor gjordes under september. Elpriset har varit historiskt högt vilket har påverkat resultat negativt med ca 100 tkr mot normalår. Styrelsen har under året investerat i förebyggande underhåll för att undvika större oväntade kostnader på sikt. I övrigt är föreningens ekonomi god med ett bra kassaflöde.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 563 352	3 333 118
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 614 648	6 598 809
Finansiella intäkter	325	129
Minskning kortfristiga fordringar	72 533	0
Ökning av kortfristiga skulder	125 174	0
	6 812 682	6 598 938
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 762 238	3 350 867
Finansiella kostnader	644 846	842 013
Ökning av materiella anläggningstillgångar	538 337	537 615
Ökning av kortfristiga fordringar	0	645 896
Minskning av långfristiga skulder	1 619 498	2 096 722
Minskning av kortfristiga skulder	0	433 206
	6 564 919	7 906 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 349 450	2 563 352
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	786 098	-769 766

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med den 1/1 2020 har SBC tagit över både som teknisk och ekonomisk förvaltare. I och med detta har styrelsen en bättre kostnadskontroll jämfört med tidigare år.

Under året har styrelsen arbetat med husets 10-årsgaranti. Där identifierades ett problem med fönsterrutor som är svåra att öppna i flertalet lägenheter. Problemet anmäldes till JM och ärendet har diskuterats mellan parterna. Överenskommelsen blev att JM och föreningen delar på kostnaden. JM har också åtagit sig att åtgärda ett läckage på ett balkongtak på Warfvinges väg 3.

I december 2021 har föreningens garage varit uthyrt till momspliktig aktör i 10 år. Under 2021 har styrelsen förhandlat om avtalet med förvaltaren Stockholms Stad parkering där föreningen nu blir hyresvärd och Stockholms Stad parkering operatör. I och med ändringen behöver inte medlemmar betala moms på sina garageavgifter. Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade vilket leder till ökade garageintäkter för föreningen.

I övrigt har ett nytt styrsystem för värmeanläggningen installerats och lager till fläktmotorer i ventilationssystem har bytts ut. För att öka säkerheten i fastigheten har garagenycklarna tagits ur bruk då dessa inte längre behövs. Medlemmarna använder sin blipp för att komma in i garaget vilket ökar kontrollen över vilka som har tillträde till garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st
Överlåtelse under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 199
Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 200

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	617	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	9
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 854	8 037	8 278
Elkostnad/m ² totalyta	40	22	32
Värmekostnad/m ² totalyta	43	46	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	11	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	73	82
Soliditet (%)	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-90	108	-59
Nettoomsättning (tkr)	6 605	6 591	6 660

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 993 m² bostäder och 2 537 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	117 773 000	0	0	117 773 000
Upplåtelseavgifter	239 994 000	0	0	239 994 000
Fond för yttre underhåll	1 887 471	225 000	0	1 662 471
S:a bundet eget kapital	359 654 471	225 000	0	359 429 471
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 767 481	-225 000	107 933	-1 650 414
Årets resultat	-90 235	-90 235	-107 933	107 933
S:a ansamlad förlust	-1 857 716	-315 235	0	-1 542 481
S:a eget kapital	357 796 755	-90 235	0	357 886 990

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-90 235
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 542 481
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-1 857 716

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 857 716
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 604 513	6 591 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 135	7 413
Summa rörelseintäkter		6 614 648	6 598 809
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 301 567	-2 967 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 252	-250 450
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-132 840
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 298 125	-2 298 125
Summa rörelsekostnader		-6 060 363	-5 648 992
RÖRELSERESULTAT		554 285	949 817
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		325	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 846	-842 013
Summa finansiella poster		-644 520	-841 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 235	107 933
ÅRETS RESULTAT		-90 235	107 933

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	425 932 298	428 666 528
Pågående byggnation	Not 9	-35 354	-573 690
Inventarier	Not 10	427 583	529 813
Summa materiella anläggningstillgångar		426 324 527	428 622 651
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		426 324 527	428 622 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 493	1 193
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 191 569	2 254 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 410	440 480
Summa kortfristiga fordringar		3 377 472	2 696 106
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		341 523	309 325
Summa kassa och bank		341 523	309 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 718 996	3 005 431
SUMMA TILLGÅNGAR		430 043 523	431 628 082

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		357 767 000	357 767 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 887 471	1 662 471
Summa bundet eget kapital		359 654 471	359 429 471
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 767 481	-1 650 414
Årets resultat		-90 235	107 933
Summa ansamlad förlust		-1 857 716	-1 542 481
SUMMA EGET KAPITAL		357 796 755	357 886 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	45 865 475	46 190 475
Övriga långfristiga skulder		339 973	307 775
Summa långfristiga skulder		46 205 448	46 498 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 761 980	26 088 676
Leverantörsskulder		195 365	85 111
Skatteskulder		320 768	315 456
Övriga skulder		92 694	100 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	670 513	652 744
Summa kortfristiga skulder		26 041 320	27 242 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		430 043 523	431 628 082

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Låssystem	10 år	10 år
Laddstation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 542 452	5 545 635
Hyror parkering moms	935 112	947 677
Hyror förråd	26 900	22 000
Avgift andrahandsuthyrning	45 419	23 256
Gästlägenhet	54 600	52 850
Öresutjämning	30	-22
	6 604 513	6 591 396

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	9 310	4 579
Övriga intäkter	825	2 834
	10 135	7 413

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	131 584	128 750
	Fastighetskötsel beställning	31 114	15 616
	Fastighetskötsel gård entreprenad	83 046	40 626
	Fastighetskötsel gård beställning	33 500	11 459
	Snöröjning/sandning	90 397	0
	Städning entreprenad	249 305	242 590
	Städning enligt beställning	0	25 590
	Mattvätt/Hyrmattor	23 052	22 952
	Hissbesiktning	10 666	15 767
	Myndighetstillsyn	2 460	2 400
	Gemensamma utrymmen	0	4 248
	Gård	3 579	7 654
	Serviceavtal	53 105	37 942
	Förbrukningsmateriel	18 326	20 726
	Teleport/hissanläggning	15 190	15 190
	Brandskydd	15 952	12 855
		761 275	604 365
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 975
	Hyreslägenheter	1 904	0
	Lokaler	0	6 508
	Tvättstuga	8 357	3 758
	Sophantering/återvinning	17 625	0
	Källare	0	6 859
	Entré/trapphus	10 735	4 553
	Lås	52 186	11 923
	VVS	16 934	27 067
	Värmeanläggning/undercentral	8 806	43 161
	Ventilation	20 603	0
	Elinstallationer	46 097	11 605
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 781	0
	Hiss	33 321	132 111
	Fasad	15 975	0
	Balkonger/altaner	0	6 160
	Mark/gård/utemiljö	24 700	0
	Garage/parkering	25 255	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 511	2 100
	Vattenskada	2 884	0
		310 673	257 780
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	799
	Entré/trapphus	0	369 438
	Värmeanläggning	257 500	102 500
	Ventilation	67 441	0
		324 941	472 737
	Taxebundna kostnader		
	El	459 562	256 389
	Värme	500 780	527 956
	Vatten	166 482	122 503
	Sophämtning/renhållning	202 817	171 702
	Grovsopor	5 180	0
		1 334 821	1 078 550

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 602	64 375
	Bredband	333 878	330 442
		408 480	394 817
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	161 376	159 328
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 301 567	2 967 577
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	498
	Medlemsinformation	0	1 013
	Tele- och datakommunikation	31 302	26 806
	Inkassering avgift/hyra	2 508	5 400
	Revisionsarvode extern revisor	23 625	20 000
	Föreningskostnader	639	0
	Styrelseomkostnader	13 626	11 272
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 227
	Förvaltningsarvode	190 548	135 915
	Förvaltningsarvoden övriga	2 000	30 732
	Administration	4 352	11 660
	Konsultarvode	59 152	5 928
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	1 500	0
		329 252	250 450
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 004
	Sociala kostnader	31 420	32 836
		131 420	132 840
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 203 832	2 203 832
	Installationer	94 293	94 293
		2 298 125	2 298 125

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	445 010 800	445 010 800
	Utgående anskaffningsvärde	445 010 800	445 010 800
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 344 272	-13 610 040
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 203 832	-2 203 832
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 548 103	-15 813 872
	Planenligt restvärde vid årets slut	425 932 298	428 666 528
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	173 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	225 800 000	225 800 000
	Taxeringsvärde mark	195 000 000	195 000 000
		420 800 000	420 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	414 000 000	414 000 000
	Lokaler	6 800 000	6 800 000
		420 800 000	420 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	-35 354	-573 690
		-35 354	-573 690
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	942 931	942 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	942 931	942 931
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-421 055	-326 762
	Årets avskrivningar enligt plan	-94 293	-94 293
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-515 348	-421 055
	Redovisat restvärde vid årets slut	427 583	521 876

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	162 122	406
	Klientmedel hos SBC	1 957 716	2 254 027
	Fordringar	21 521	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		3 191 569	2 254 433

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	66 407	66 407
	Bredband	27 811	27 810
	Hyror parkering Aimo	81 192	86 689
	Värme	0	259 574
		175 410	440 480

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 662 471	1 437 471
	Reservering enligt stadgar	225 000	225 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 887 471	1 662 471

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,180 %	17 270 000	17 270 000
	Handelsbanken	1,180 %	16 104 275	16 276 975
	Handelsbanken	0,700 %	12 816 200	12 968 500
	Handelsbanken	0,410 %	11 276 975	11 449 675
	Handelsbanken	0,760 %	13 160 005	14 314 001
	Summa skulder till kreditinstitut		70 627 455	72 279 151
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 761 980	-26 088 676
			45 865 475	46 190 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 644 206 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 350 000	0
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	18 875	18 875
	Arvoden	100 000	100 002
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Ränta	35 631	37 912
	Avgifter och hyror	484 587	464 535
	Arvoden	0	0
	Sociala avgifter	0	0
	Driftkostnader	0	0
		670 513	652 744

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Alex Edgren
Ordförande

Pär Boman
Ledamot

Carsten Carlsson
Ledamot

Johan Harald Rebeling
Ledamot

Olof Ringqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Knut Heilborn
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindhagens Backe för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindhagens Backe för år 2021 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 trygghande 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 2022-05-03

KPMG AB

DocuSigned by:

760A2E950F3E4B1...
Knut Heilborn

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se