

Årsredovisning

för

Brf Lindallén 1

769609-1268

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Lindallén 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade den 17 september 2003 fastigheten Högbron 1 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 64 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 maj 2016.

Lägenhetsfördelning:

24 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 5 484 kvm.

Fastigheten har bredbandsuppkoppling via ComHem AB. Varmvatten ingår i avgiften.

Föreningens mål är att hålla en hög nivå avseende trivsel, skötsel och underhåll för att upprätthålla en god boendemiljö samt att säkerställa fastighetens kondition.

Gemensamhetsanläggningar

Stora Kvinns väg och del av Bergtallsvägen ägs och förvaltas av Långbro Parks samfällighetsförening som Brf. Lindallén 1 och alla andra föreningar och företag som ansluter till vägen är medlemmar i.

Samfälligheten förvaltar också den gemensamhetsanläggning som omfattar de två besöksparkeringarna inom samfälligheten, och där ingår Brf. Lindallén 1 som en av fyra föreningar som medlemmar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Under året meddelade Länsförsäkringar att man inte längre erbjuder den kollektiva bostadsrättsförsäkringen som föreningen tidigare haft för medlemmarna. Numera vilar alltså ansvaret för att teckna bostadsrättsförsäkring på varje medlem.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

7

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 november 2003. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen den 14 november 2003.

Avsättning till resp ianspråktagande av fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet, d.v.s. för 2018 med minst 99 488 kr. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Styrelsen rekommenderar årsstämman 2019 att avsätta 99 488 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman som hölls den 10 april 2018 och påföljande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Forssell	Ordförande
Pär Nordh	Vice ordförande
Per Jakobsson	Kassör
Berit Hernström	Sekreterare
Christina Åkerblad	Ledamot
Birgitta Stjärneback	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Lena Edsman Sammankallande
Anita Lundin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens fasader

Under hösten avslutade JM renoveringen av föreningens fasader. Arbetena har pågått sedan april 2017 och har bedrivits inom ramen för JM AB:s totalentreprenad för uppförandet av husen. Under våren 2019 kommer JM att utföra avslutande markarbeten på föreningens grönytor.

Arbetet har inneburit att samtliga fasader tagits ner, väggens kondition kontrollerats i sin helhet, avvikelser åtgärdats, nya material monterats och en ny förstärkt puts påförts. Föreningen har anlitat en teknisk konsult som löpande följt JM AB:s arbete och rapporterat till styrelsen. Fasadarbetena slutbesiktigades den 23 oktober 2018 och godkändes därmed. Från det datumet löper JM:s garantier för arbete och material.

2

Ändrad avskrivningstid på byggnaden

Under året beslöt styrelsen ändra föreningens bedömda nyttjandeperiod på byggnaderna från 250 år till 100 år. Det innebär att föreningens årliga avskrivningskostnad på byggnader från och med 2018 kommer att öka från 492 tkr till 1 317 tkr. Avskrivningskostnaden påverkar föreningens redovisade resultat men inte likviditeten eftersom den inte föranleder någon utbetalning. Föreningens resultat exklusive avskrivningskostnader 2018 uppgick till ett överskott på 132 tkr att jämföra med budgeterat överskott exklusive avskrivningskostnader på 160 tkr.

Det finns inget förbud i lagen mot att en bostadsrättsförening går med underskott. Lagstiftningen förutsätter att föreningen har en kort- och långfristig planering för reparationer och underhåll samt för amorteringar och kan möta detta med en betryggande likviditet. Kassaflödesanalysen visar att föreningen har förmåga att löpande betala för den planerade verksamheten.

Underhållsplan

Underhållsplanen uppdaterades under hösten genom teknisk besiktning och omfattar åren 2019-2033. Styrelsen genomförde syn av fastigheten den 26 september. Föreningens byggnader är i gott skick och endast mindre åtgärdsbehov konstaterades.

Utfört underhåll under året

I samband med fasadarbetena har föreningen låtit utföra visst underhåll. Genom att utnyttja befintliga ställningar runt husen kunde kostnaden hållas nere. Dels gäller det målning av all träpanel på sjätte våningarna och dels en helrenovering av hänggrännorna som invändigt klätts med ny plåt för att förhindra läckage. Samtliga ståldörrar utomhus (alltså inte entréportarna) har målats. Nya belysningsarmaturer har monterats runt husen.

Under 2018 uppgick dessa kostnader till 515 tkr och för åren 2017 och 2018 sammanlagt till 967 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (86) medlemmar.

Under året har 5 (6) medlemmar tillträtt och 3 (5) utträtt ur föreningen vid 3 (5) överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 216	3 208	3 660	4 097
Resultat efter finansiella poster	-1 202	-514	145	260
Soliditet (%)	69,55	69,73	70,00	68,00
Fastighetslån/kvm, kr	8 493	8 506	8 544	9 169
Fastighetslån/tax.värde (%)	47	47	47	55
Fastighetens belåningsgrad (%)	30	30	30	31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	529	529	614	692
Skuldränta (%)	1,04	1,54	1,97	2,81

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

2

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig årsavgift

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 568 000	53 537 000	2 080 988	1 068 203	-513 510	109 740 681
Disposition av föregående års resultat:			36 988	-550 498	513 510	0
Årets resultat					-1 202 318	-1 202 318
Belopp vid årets utgång	53 568 000	53 537 000	2 117 976	517 705	-1 202 318	108 538 363

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	517 705
årets förlust	-1 202 318
	-684 613

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	99 488
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-514 725
i ny räkning överföres	-269 376
	-684 613

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

2

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 216 100	3 208 476
Övriga rörelseintäkter		10 450	2 240
Summa rörelseintäkter		3 226 550	3 210 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 199 160	-1 988 101
Övriga externa kostnader	4	-297 087	-381 563
Personalkostnader	5	-109 803	-109 318
Avskrivningar	6, 7	-1 337 199	-511 782
Summa rörelsekostnader		-3 943 249	-2 990 764
Rörelseresultat		-716 699	219 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 619	-733 496
Summa finansiella poster		-485 619	-733 462
Resultat efter finansiella poster		-1 202 318	-513 510
Årets resultat		-1 202 318	-513 510

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	155 035 103	156 372 302
Summa materiella anläggningstillgångar		155 035 103	156 372 302
Summa anläggningstillgångar		155 035 103	156 372 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	813 114	792 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 229	92 801
Summa kortfristiga fordringar		894 343	885 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		120 153	120 568
Summa kassa och bank		120 153	120 568
Summa omsättningstillgångar		1 014 496	1 006 341
SUMMA TILLGÅNGAR		156 049 599	157 378 643

2

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 105 000	107 105 000
Fond för yttre underhåll		2 117 976	2 080 988
Summa bundet eget kapital		109 222 976	109 185 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		517 705	1 068 203
Årets resultat		-1 202 318	-513 510
Summa fritt eget kapital		-684 613	554 693
Summa eget kapital		108 538 363	109 740 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 574 112	46 194 528
Summa långfristiga skulder		46 574 112	46 194 528
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	450 769
Leverantörsskulder		190 123	199 128
Skatteskulder		206 688	202 272
Övriga skulder		58 655	57 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	481 658	533 507
Summa kortfristiga skulder		937 123	1 443 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 049 599	157 378 643

2

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 202 318	-513 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 337 199	511 782
Förändring skatteskuld/fordran		4 416	23 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		139 297	21 360
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 332	-34 904
Förändring av leverantörsskulder		-9 005	67 546
Förändring av kortfristiga skulder		-501 721	-1 842 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-365 097	-1 788 748
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		379 584	1 550 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		379 584	1 550 428
Årets kassaflöde		14 487	-238 320
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		802 115	1 040 435
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		816 602	802 115

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider fr o m 2018 (tidigare 250 år för byggnader):

Byggnader	100 år
Byggnadstillbehör/Passagesystem	15 år
Markanläggning/Parkeringsyta samt gatusten	20 år
Markanläggning/Motorvärmare	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 902 128	2 902 128
P-plats och garage	347 430	331 018
Hysesintäkter övriga objekt	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall	-37 058	-28 270
	3 216 100	3 208 476

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Bevakningskostnader	0	3 919
Trädgårdsskötsel	83 687	16 875
Städkostnader	66 155	86 309
Hyra av entrémattor	16 620	16 368
Snöröjning/sandning	55 402	47 034
Serviceavtal	44 215	39 324
Hisskostnader	75 179	70 784
Inköp av parkeringstjänster	1 109	0
Gemensamhetsanläggning*	15 903	-23 285
Reparationer	226 914	141 863
Planerat underhåll	514 725	452 430
El	94 304	84 503
Värme	630 570	616 107
Vatten och avlopp	79 934	76 471
Avfallshantering	86 146	83 654
Försäkringskostnader	67 592	78 469
Självrisker	0	22 400
Kabel-tv	116 850	7 236

Bredband	0	108 180
Förbrukningsinventarier	19 718	36 813
Bygglov	0	9 990
Förbrukningsmaterial	4 137	12 657
	2 199 160	1 988 101

*Under 2017 har reservation på 50 000 kr återförts.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	18 480	18 480
Fastighetsavgift	85 568	84 160
Telefoni	13 986	10 443
Datorkommunikation	0	17 746
Hemsida	869	0
Porto	4 727	4 440
Föreningsgemensamma kostnader	14 715	11 898
Revisionsarvode	28 920	31 625
Ekonomisk förvaltning	80 371	77 124
Bankkostnader	877	300
Konsultarvoden	3 000	122 285
Juridisk konsultation	30 000	1 000
Underhållsplan	11 813	0
Övriga externa kostnader	3 761	2 062
	297 087	381 563

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	91 000	89 600
Sociala avgifter på arvoden	18 803	19 718
	109 803	109 318

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Ingående avskrivningar	-5 591 473	-5 099 308
Årets avskrivningar	-1 317 582	-492 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 909 055	-5 591 473
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	154 825 671	156 143 253
Taxeringsvärden byggnader	71 008 000	71 008 000
Taxeringsvärden mark	28 480 000	28 480 000
	99 488 000	99 488 000

Not 7 Markanläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	516 650	516 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 650	516 650
Ingående avskrivningar	-287 601	-267 984
Årets avskrivningar	-19 617	-19 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 218	-287 601
Utgående redovisat värde	209 432	229 049

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	104 599	99 546
Apcoa Parking	12 066	11 879
Klientmedelskonto hos förvaltare	696 449	681 547
	813 114	792 972

2

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	20 252	27 088
Serviceavtal	2 604	2 604
Peab Anläggning AB	0	5 506
Com Hem AB	29 463	28 931
Telia	3 750	3 412
Ekonomisk förvaltning	19 859	19 969
Anticimex	0	5 290
Långbro Park SFF	5 301	0
	81 229	92 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning lån	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea, 72948	0,584	2020-12-03	13 100 000	13 720 416
Nordea, 41341	0,739	2019-06-20	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, 908270	3,31	2018-01-30	0	13 072 293
Stadshypotek, 203710	1,290	2021-12-30	12 852 588	12 852 588
Stadshypotek, 272494	1,5	2023-01-30	12 621 524	0
Stadshypotek, 274106	0,85	2019-01-28	3 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del av lån			0	-450 769
			46 574 112	46 194 528

Med nuvarande villkor har lånen inga löpande amorteringar.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	66 872	110 954
Beräknat arvode för revision	35 000	31 000
Förutbetalda avgifter och hyror	278 561	261 571
Fastighetsel	9 428	7 834
Fjärrvärme	85 279	92 400
Sophantering	0	4 190
Snöröjning	6 518	5 018
Städning	0	5 440
Ventilation	0	2 325
Reparationer	0	12 775
	481 658	533 507

2

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

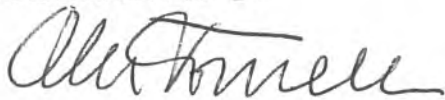
Fr.o.m januari höjdes månadsavgiften och hyran för parkeringsplatser med 2,5 %. Styrelsen gjorde bedömningen att den nya avgiftsnivån med nuvarande räntenivåer kommer att generera årliga positiva kassaflöden varför amortering på föreningens lån beräknas kunna ske kontinuerligt framöver. Om räntenivåerna höjs och/eller större reparations- och underhållskostnader uppkommer kan årsavgifterna behöva anpassas så att positiva kassaflöden fortsatt uppnås och god långsiktig ekonomi upprätthålls i föreningen.

Fr.o.m. januari har föreningen tecknat avtal om fastighetsförvaltning med dygnet-runt jour och med möjlighet för enskilda medlemmar att köpa tjänster till egna lägenheten.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	54 755 000	54 755 000
	54 755 000	54 755 000


Stockholm 2019-03-31



Olle Forssell



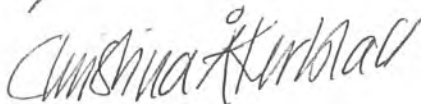
Pär Nordh



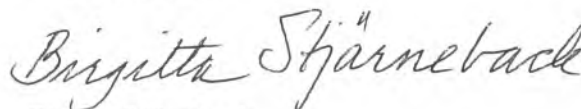
Per Jakobsson



Berit Hernström



Christina Åkerblad



Birgitta Stjärneback

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april 2019

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindallén 1, org.nr 769609-1268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindallén 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Lindallén 1 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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.

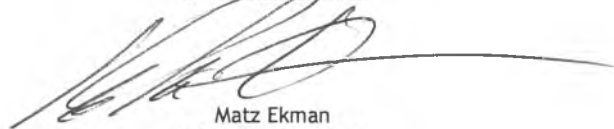
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsssed 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 23 april 2019

BDO Mälardalen AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor