

Årsredovisning 2021

BRF LINDGÅRDEN

769612-7336



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LINDGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-06-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Dalen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-09-17.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus på adress Grusåsgränd 54-132. Fastigheten byggdes 1979 och har värde år 1979.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 351 kvm, varav 10 333 kvm utgör lägenhetsyta och 18 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök:	30 st
3 rum och kök:	43 st
4 rum och kök:	27 st
5 rum och kök:	7 st
6 rum och kök:	9 st

Av dessa 116 lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Föreningen har 1 lokal som kan hyras av boende i föreningen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Emma-Lisa Runius	Ordförande
Jimmy Ekman	Ledamot/kassör
Gudrun Wessnert	Ledamot/Sekreterare
Lennart Sigebrant	Ledamot
Camilla Hall	Ledamot
Sara Nilsson	Ledamot
Ola Hjortsten*	Ledamot
Ropén Sayessian	Suppleant

Ola Hjortsten avgick ur styrelsen under året då han flyttade från föreningen.

Valberedning

Nashat Zakholi, Serge Bokobza och Johanna Severinsson.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisor

Till revisor har Deloitte AB valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

2010-2012	Utbyte renovering av belysning allmänna utrymmen
2011	Träfasadrenovering
2011	Målning av trapphus
2011	Takrenovering
2011-2012	Fönsterrenovering
2011-2013	Takrenovering
2012-2013	Takrenovering partiellt
2015	Stamspolning
2016	Elinstallationer
2016	Stenpartier
2016	Uteplats
2017	Stuprör och hängrännor
2017	Byte hiss, port 88
2017	Renovering träfflokal

Forts. utförda historiska underhåll

2017	Relining
2017	Sopluckor
2017	OVK
2017	Entrédörrar
2018	Taköversyn/upprättande av statusrapport
2018	Energideklaration
2018	Byte av hiss, port 82
2018	Ny belysning på vinden
2020	Renovering av lägenhet inför försäljning
2020	Underhåll hiss, installation

Planerade underhåll

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig till år 2036. Planen uppdateras fortlöpande.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Fastighetskötsel och teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Städning	Sveing AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Anordnat insamling och ordnat bortforsling av grovsopor. Vi har utökat antalet tillfällen från 4 till 6.
- Fortsatt planering av underhåll gällande fastighet och mark.
- Initiering av utredning av fastighetens värmesystem i syfte att öka boendekomfort och spara energi.
- Åtgärder för ökad trivsel på gården, bland annat planterat växter i krukor och rabatter.
- Låtit beskära träd.
- Trygghetsbesiktning/lekplatsbesiktning med tillhörande åtgärder.
- Arrangerat en städdag i föreningen för social samvaro för alla medlemmar och för att göra fint i föreningen.
- Brandskyddsinspektion.
- Genomfört stamspolning och låtit filma avloppsstammarna.
- Två lämnade hyresrätter har renoverats och upplåtits med bostadsrätt (sålts).
- Genomfört förhandling med Hyresgästförening om hyresökning för 2021.
- Begärt förhandling med Hyresgästföreningen angående hyresökning för 2022.
- Genomfört en ordinarie årsstämma.
- Producerat och delat ut Lindbladet under året.
- Informerat boende via hemsidan, Facebook, Lindbladet och anslag.
- Besvarat frågor från mäklare och presumtiva köpare vid försäljning av bostadsrätter.
- Deltagit i fastighetsägarmöten (bostadsrättsföreningar och Svenska Bostäder) i Dalen, för att vara med och utveckla och påverka Dalen till det bättre.
- Införskaffat julgran till gården.
- Sett över föreningens lån och amorterat på lån.
- Arbetat med och beslutat om budget för år 2022
- I ett led att spara pengar så har styrelsen fortsatt att laga småfel och dylikt i de gemensamma utrymmena.
- Besvarat frågor från boende via brev, mail och telefon, och i möten på gården.
- Arbetat med Grannsamverkan i samarbete med Polisen Globen.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är -2 145 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -4 020 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är förutom reparationer och underhåll, fjärrvärmekostnaden, och det har under året minskat jämfört med föregående år.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar med 2 754 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 609 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 609 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 6 826 Kkr. Under året har två upplåtelser skett och detta har inbringat 9 160 Kkr till föreningen. Totalt har fastighetslånen amorterats med 2 189 Kkr.

Årsavgifterna höjdes från och med januari 2021 med 2 %. I samband med budgetarbetet för 2022 beslutades det om ytterligare en höjning med 2 % från och med januari 2022.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- Extra amortering om 1Mkr.
- Startat upp arbetet med värmeutredning och förslag till åtgärder.
- Renovering av tre lämnade hyresrätter inför upplåtelse med bostadsrätt (försäljning).
- Installation av LED-belysning i portarna, en energisparande åtgärd.
- Cykelinventering, för ordning och reda i allmänna utrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 147 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 27. Det har under året skett 16 överlåtelser och två upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 484 276	6 456 846	6 586 059	6 621 200
Resultat efter fin. poster	-2 145 139	-4 020 025	-2 971 290	-3 541 369
Soliditet, %	53	51	52	71
Yttre fond	6 624 790	5 001 101	4 080 847	2 457 158
Taxeringsvärde	180 047 000	180 047 000	180 047 000	145 409 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	539	529	529	529
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 312	11 788	11 904	5 260
Genomsnittlig skuldränta, %	0,49	0,82	1,02	2,35
Belåningsgrad, %	49,57	49,98	50,32	31,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	118 769 411	-	2 384 799	121 154 210
Upplåtelseavgifter	19 064 498	-	6 775 201	25 839 699
Fond, yttre underhåll	5 001 101	-	1 623 689	6 624 790
Balanserat resultat	-29 438 191	-4 020 025	-1 623 689	-35 081 905
Årets resultat	-4 020 025	4 020 025	-2 145 139	-2 145 139
Eget kapital	109 376 794	0	7 014 861	116 391 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-35 081 905
Årets resultat	-2 145 139
Totalt	<u>-37 227 044</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 623 689
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 188 456
Balanseras i ny räkning	-37 662 277
	<u>-37 227 044</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 484 276	6 456 846
Rörelseintäkter		145 511	497 617
Summa rörelseintäkter		6 629 787	6 954 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 926 880	-6 826 269
Övriga externa kostnader	7	-362 142	-263 872
Personalkostnader	8	-249 479	-259 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 754 445	-2 786 795
Summa rörelsekostnader		-8 292 946	-10 136 833
RÖRELSERESULTAT		-1 663 159	-3 182 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 527	20 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-503 508	-857 877
Summa finansiella poster		-481 981	-837 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 145 139	-4 020 025
ÅRETS RESULTAT		-2 145 139	-4 020 025

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	206 135 169	208 808 818
Maskiner och inventarier	11	270 834	351 630
Summa materiella anläggningstillgångar		206 406 003	209 160 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 406 003	209 160 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 598	119 015
Övriga fordringar	12	456	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	261 192	213 957
Summa kortfristiga fordringar		288 246	333 428
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 174 293	6 348 785
Summa kassa och bank		13 174 293	6 348 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 462 538	6 682 213
SUMMA TILLGÅNGAR		219 868 541	215 842 661

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 993 909	137 833 909
Fond för yttre underhåll		6 624 790	5 001 101
Summa bundet eget kapital		153 618 699	142 835 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 081 905	-29 438 191
Årets resultat		-2 145 139	-4 020 025
Summa fritt eget kapital		-37 227 044	-33 458 216
SUMMA EGET KAPITAL		116 391 655	109 376 794
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	30 584 313	0
Summa långfristiga skulder		30 584 313	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		71 595 982	104 369 455
Leverantörsskulder		433 796	174 107
Skatteskulder		10 060	6 580
Övriga kortfristiga skulder		25 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	827 095	1 915 725
Summa kortfristiga skulder		72 892 573	106 465 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 868 541	215 842 661

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	6 348 785	9 934 660
Resultat efter finansiella poster	-2 145 139	-4 020 025
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 754 445	2 786 795
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	609 306	-1 233 230
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 182	-32 902
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-799 821	861 077
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-145 333	-405 055
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 150 600
Kassaflöde från investeringar	0	-2 150 600
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	9 160 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 189 160	-1 030 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 970 840	-1 030 220
Årets kassaflöde	6 825 507	-3 585 875
Likvida medel vid årets slut	13 174 293	6 348 785

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lindgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,66 %, 60 år
Fastighetsförbättringar	5 %, 20 år
Maskiner och inventarier	10-20 %, 5-10 år
Installationer	6,67 %, 15 år

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	1 426 028	1 611 487
Hysesintäkter, lokaler	10 072	10 044
Intäkt andrahandsuthyrning	17 254	5 227
Intäkt bredband	99 790	113 055
Intäkt försäkringsersättning	139 361	494 053
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	42 785	16 195
Årsavgifter, bostäder	4 803 988	4 680 900
Övriga ersättningar och intäkter	90 509	23 502
Summa	6 629 787	6 954 463

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	32 284	8 693
Bevakning och jour	8 769	14 115
Brandskyddsarbete	96 362	0
Fastighetsskötsel	104 556	79 076
Städning	103 004	96 365
Teknisk förvaltning	88 237	67 706
Yttre skötsel och snöröjning	210 555	173 380
Summa	643 767	439 335

Not 4, Reparationer	2021	2020
Försäkringsskador	129 126	801 709
Planerat underhåll	1 188 456	2 590 947
Reparationer	387 640	614 667
Summa	1 705 222	4 007 323

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	141 520	139 055
Fjärrvärme	1 247 196	1 155 577
Sophämtning	12 269	65 709
Vatten	343 391	348 795
Summa	1 744 376	1 709 136

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	155 295	172 332
Fastighetsförsäkringar	209 354	199 575
Fastighetsskatt/avgift	169 714	166 234
Kabel-TV	32 351	32 283
Samfällighetsavgift	266 800	100 050
Summa	833 514	670 474

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	8 547	8 515
Ekonomisk förvaltning	138 291	128 687
Förbrukningsmaterial	12 659	10 263
Försäljningskostnader	93 950	0
Hysesförluster	10 620	46 100
Inkasso/betalningsföreläggande	0	4 148
Konsultkostnader	35 477	4 571
Medlemskap Bostadsrätterna	8 100	7 930
Revisionsarvoden	25 188	24 688
Övriga förvaltningskostnader	29 311	28 970
Summa	362 142	263 872

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	54 479	56 901
Styrelsearvoden	195 000	202 997
Summa	249 479	259 898

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnad fastighetslån	501 345	856 732
Övriga räntekostnader	2 163	1 145
Summa	503 508	857 877

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	228 911 709	226 843 259
Årets inköp	0	2 068 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>228 911 709</u>	<u>228 911 709</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 102 891	-17 385 839
Årets avskrivning	-2 673 649	-2 717 052
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-22 776 540</u>	<u>-20 102 891</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>206 135 169</u></u>	<u><u>208 808 818</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	67 791 450	67 791 450
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 047 000	95 047 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Summa	180 047 000	180 047 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	807 816	725 666
Inköp	0	82 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>807 816</u>	<u>807 816</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-456 186	-386 443
Avskrivningar	-80 796	-69 743
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-536 982</u>	<u>-456 186</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>270 834</u></u>	<u><u>351 630</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	456	456
Summa	456	456

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	25 911	15 966
Ekonomisk förvaltning	34 045	33 345
Fastighetsskötsel	26 874	26 139
Försäkringspremier	88 220	67 995
Kabel-TV	8 279	8 095
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 863	62 416
Summa	261 192	213 957

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2022-11-09	0,36 %	14 625 000	15 000 000
SBAB	2022-11-09	0,36 %	14 625 000	15 000 000
SBAB	2022-11-09	0,36 %	14 625 000	15 000 000
SBAB	2022-11-09	0,36 %	13 460 000	14 060 000
SBAB	2022-12-19	0,35 %	13 991 226	14 191 226
SBAB	2023-02-15	0,35 %	16 905 620	16 969 780
SBAB	2023-02-17	0,44 %	13 948 449	14 148 449
Summa			102 180 295	104 369 455

Kortfristig del av långfristiga skulder:

Amortering 2022 -2 194 765

Villkorsändring 2022 -69 401 226

Summa långfristiga skulder **30 584 313**

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

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsel	14 593	27 422
Fjärrvärme	173 871	280 558
Förutbetalda avgifter/hyror	537 586	568 522
Ränta fastighetslån	48 301	83 060
Städning	8 291	10 562
Vatten	31 252	57 087
Övriga upplupna kostnader	13 201	888 514
Summa	827 095	1 915 725

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	105 500 000	105 500 000
Summa	105 500 000	105 500 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Emma-Lisa Runius
Ordförande

Jimmy Ekman
Ledamot

Gudrun Wessnert
Ledamot

Lennart Sigebrant
Ledamot

Camilla Hall
Ledamot

Sara Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte AB
Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindgården
organisationsnummer 769612-7336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindgården för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Lindgården för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Östersund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor