

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 höjdes med 5% från och med januari 2023

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	Flyttade från föreningen och avgick från styrelsen september 2022
Carsten Carlsson	Ledamot	
Johan Harald Rebeling	Ledamot	
Olof Ringqvist	Ledamot	
Therese Maria Rosanna Åhsberg	Ledamot	
Karl Mikael Gråborg	Suppleant	
Nils Axel Scheutz Godin	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor

Niklas Bromér

Valberedning

Mattias Heurlin

Sammanställande

Claudia Masel Skogsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

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.

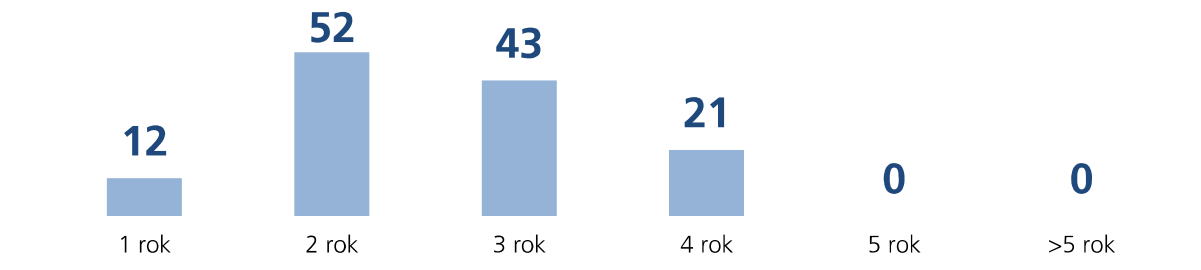
Värdeåret är 2011.

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.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	
Radonmätning	2022	Godkända värden

Planerat underhåll	År
Dammbindning garage	2023
Energideklaration	2023
Byte lysrörsarmaturer till LED	2024
OVK	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Garage	Stockholm Parkering

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.

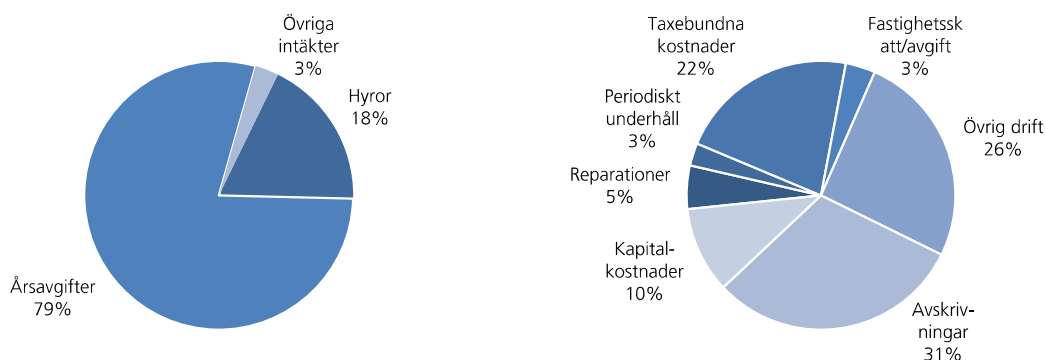
Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 5% från och med den 1/1 2023 för att möta högre räntekostnader och indexjustering av föreningens avtal. Under februari/mars 2022 förhandlades två av förenings lån. Det ena lånet bands över 4 år med en ränta om 1,48% och det andra lånet förblev rörligt. Elpriset har varit historiskt högt vilket har påverkat resultat negativt. I övrigt är föreningens ekonomi god med ett bra kassaflöde.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 349 450	2 563 352
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 007 275	6 614 648
Finansiella intäkter	5 028	325
Minskning kortfristiga fordringar	0	72 533
Ökning av kortfristiga skulder	236 865	125 174
	7 249 168	6 812 682
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 511 449	3 762 238
Finansiella kostnader	796 640	644 846
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 354	538 337
Ökning av kortfristiga fordringar	278 913	0
Minskning av långfristiga skulder	1 631 828	1 619 498
	7 254 183	6 564 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 379 789	3 349 450
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 339	786 098

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har radonmätning och stamspolning utförts enligt underhållsplanen. Båda arbetena genomfördes utan anmärkningar.

Föreningens bredbandavtal med Telia löpte ut under året. Styrelsen tog in och utvärderade ett flertal offerter innan Ownit valdes som ny bredbandsleverantör. Genom att byta till Ownit har föreningens kostnader minskat samtidigt som bredbandets hastighet har ökat. Alla lägenheter har nu 1000/1000 Mbps.

För att öka säkerheten i fastigheten har ett nytt kamerasystem handlats upp. De gamla kamerorna har bytts ut mot nya och ytterligare en kamera har adderats i cykelrummet.

Under 10-årsbesiktningen upptäcktes problem med föreningens fönster. JM åtgärdade alla fönster som anmälts i tidigare besiktningar och erbjöd att åtgärda resterande fönster mot självkostnadspris. Arbetet genomfördes under första kvartalet utan anmärkningar.

Föreningen tog beslut om att tillåta inglasning av balkonger under årsstämman. De medlemmar som visat intresse skapade tillsammans en arbetsgrupp för att ta in offerter från olika inglasningsleverantörer. Arbetet är pågående och fortlöper under 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 201

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 200

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	616	617	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	9
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 670	7 854	8 037	8 278
Elkostnad/m ² totalyta	66	40	22	32
Värmekostnad/m ² totalyta	46	43	46	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	11	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	56	73	82
Soliditet (%)	83	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-648	-90	108	-59
Nettoomsättning (tkr)	6 963	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	2 112 471	225 000	0	1 887 471
S:a bundet eget kapital	359 879 471	225 000	0	359 654 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 082 716	-225 000	-90 235	-1 767 481
Årets resultat	-647 768	-647 768	90 235	-90 235
S:a fritt eget kapital	-2 730 484	-872 768	0	-1 857 716
S:a eget kapital	357 148 987	-647 768	0	357 796 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-647 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 857 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-2 730 484

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	147 500
att i ny räkning överförs	-2 582 984

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 963 457	6 604 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 818	10 135
Summa rörelseintäkter		7 007 275	6 614 648
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 045 872	-3 301 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 157	-329 252
Personalkostnader	Not 6	-131 420	-131 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 351 983	-2 298 125
Summa rörelsekostnader		-6 863 431	-6 060 363
RÖRELSERESULTAT		143 843	554 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 028	325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 640	-644 846
Summa finansiella poster		-791 612	-644 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-647 768	-90 235
ÅRETS RESULTAT		-647 768	-90 235

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	423 639 255	425 932 298
Pågående byggnation	Not 9	0	-35 354
Inventarier	Not 10	333 290	427 583
Summa materiella anläggningstillgångar		423 972 544	426 324 527
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		423 972 544	426 324 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		47 829	10 493
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 197 341	3 191 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	421 504	175 410
Summa kortfristiga fordringar		3 666 673	3 377 472
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		361 574	341 523
Summa kassa och bank		361 574	341 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 028 248	3 718 996
SUMMA TILLGÅNGAR		428 000 792	430 043 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		357 767 000	357 767 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 112 471	1 887 471
Summa bundet eget kapital		359 879 471	359 654 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 082 716	-1 767 481
Årets resultat		-647 768	-90 235
Summa fritt eget kapital		-2 730 484	-1 857 716
SUMMA EGET KAPITAL		357 148 987	357 796 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 529 525	45 865 475
Övriga långfristiga skulder		356 924	339 973
Summa långfristiga skulder		23 886 449	46 205 448
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	45 449 151	24 761 980
Leverantörsskulder		275 203	195 365
Skatteskulder		437 744	320 768
Övriga skulder		53 471	92 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	749 787	670 513
Summa kortfristiga skulder		46 965 356	26 041 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 000 792	430 043 523

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Låssystem	10 år	10 år
Laddstation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 539 244	5 542 452
Hyror parkering moms	344 210	935 112
Hyror parkering	894 440	0
Hyror förråd	33 600	26 900
Överlåtelse/pantsättning	45 161	0
Avgift andrahandsuthyrning	33 963	45 419
Gästlägenhet	72 800	54 600
Öresutjämning	40	30
	6 963 457	6 604 513

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	4 281	9 310
Försäkringsersättning	33 110	0
Övriga intäkter	6 427	825
	43 818	10 135

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	134 448	131 584
	Fastighetsskötsel beställning	20 689	31 114
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	84 336	83 046
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	33 500
	Snöröjning/sandning	59 106	90 397
	Städning entreprenad	255 063	249 305
	Mattvätt/Hyrmattor	24 599	23 052
	Hissbesiktning	9 204	10 666
	Myndighetstillsyn	47 970	2 460
	Bevakning	43 875	0
	Gemensamma utrymmen	3 252	0
	Garage/parkering	258 000	0
	Gård	0	3 579
	Serviceavtal	59 482	53 105
	Förbrukningsmateriel	27 330	18 326
	Teleport/hissanläggning	15 638	15 190
	Brandskydd	16 563	15 952
		1 059 555	761 275
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 904
	Tvättstuga	0	8 357
	Sophantering/återvinning	5 100	17 625
	Entré/trapphus	8 648	10 735
	Lås	25 453	52 186
	VVS	48 106	16 934
	Värmeanläggning/undercentral	2 044	8 806
	Ventilation	17 974	20 603
	Elinstallationer	11 813	46 097
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 527	10 781
	Hiss	138 714	33 321
	Fasad	0	15 975
	Fönster	45 531	0
	Mark/gård/utemiljö	0	24 700
	Garage/parkering	84 147	25 255
	Skador/klotter/skadegörelse	5 571	14 511
	Vattenskada	5 852	2 884
		403 480	310 673
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	56 250	0
	VVS	147 500	0
	Värmeanläggning	0	257 500
	Ventilation	0	67 441
		203 750	324 941
	Taxebundna kostnader		
	El	766 282	459 562
	Värme	526 133	500 780
	Vatten	175 236	166 482
	Sophämtning/renhållning	186 522	202 817
	Grovsopor	7 201	5 180
		1 661 374	1 334 821

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 760	74 602
	Självrisk	23 125	0
	Bredband	336 396	333 878
		441 281	408 480
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	276 432	161 376
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 045 872	3 301 567
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	29 160	31 302
	Inkassering avgift/hyra	4 749	2 508
	Revisionsarvode extern revisor	24 750	23 625
	Föreningskostnader	0	639
	Styrelseomkostnader	8 573	13 626
	Fritids- och trivselkostnader	2 232	0
	Förvaltningsarvode	194 694	190 548
	Förvaltningsarvoden övriga	7 857	2 000
	Administration	60 742	4 352
	Konsultarvode	1 400	59 152
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	1 500
		334 157	329 252
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 420	31 420
		131 420	131 420
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 257 690	2 203 832
	Installationer	94 293	94 293
		2 351 983	2 298 125

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	445 010 800	445 010 800
	Utgående anskaffningsvärde	445 010 800	445 010 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 078 502	-16 344 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 257 690	-2 203 832
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 336 192	-18 548 103
	Planenligt restvärde vid årets slut	423 639 255	425 932 298
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	173 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	273 200 000	225 800 000
	Taxeringsvärde mark	275 000 000	195 000 000
		548 200 000	420 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	540 000 000	414 000 000
	Lokaler	8 200 000	6 800 000
		548 200 000	420 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	-35 354
		0	-35 354
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	942 931	942 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	942 931	942 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-515 348	-413 118
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-515 348	-413 118
	Redovisat restvärde vid årets slut	427 583	529 813
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	6 591	0
	Skattekonto	172 535	162 122
	Klientmedel hos SBC	1 963 487	1 957 716
	Fordringar	0	21 521
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		3 197 341	3 191 569

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		66 407	66 407
	Bredband		0	27 811
	Hyror parkering Almo		0	81 192
	Upplupna intäkter		128 437	0
	Förutbetald el		226 660	0
			421 504	175 410
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 887 471	1 662 471
	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		2 112 471	1 887 471
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	3,360 %	12 008 926	13 160 005
	Handelsbanken	0,700 %	12 663 900	12 816 200
	Handelsbanken	1,480 %	11 104 275	11 276 975
	Handelsbanken	1,180 %	17 270 000	17 270 000
	Handelsbanken	1,180 %	15 931 575	16 104 275
	Summa skulder till kreditinstitut		68 978 676	70 627 455
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 449 151	-24 761 980
			23 529 525	45 865 475
				Villkors- ändringsdag
				2023-03-30
				2025-12-30
				2026-03-01
				2023-03-01
				2023-03-01

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 734 781 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		86 350 000	86 350 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	18 000	18 875
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Ränta	43 995	35 631
	Avgifter och hyror	524 314	484 587
	Garage/parkering	21 875	0
	Bredband	10 183	0
		749 787	670 513

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För nästkommande år kommer föreningen ta fram en ny energideklaration och även utreda möjligheterna att installera solceller på taket.

Brytskydd ska installeras på samtliga entrédörrar under året.

Föreningen har omförhandlat två lån 2023-03-01 och ett lån 2023-03-30. Lånet på 17 270 000 har bundits på ett år till 4,32 % ränta. Lånet på 15 931 575 har lagts om till rörligt med en ränta på 3,75 %. Lånet på 12 008 926 har bundits på ett år med en ränta på 4,23 %. En extraamortering på 1 000 000 kr genomfördes 2023-03-01.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Alex Edgren
Ordförande

Therese Maria Rosanna Åhsberg
Ledamot

Carsten Carlsson
Ledamot

Johan Harald Rebeling
Ledamot

Olof Ringqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Niklas Bromér
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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindhagens Backe för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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