

ÅRSREDOVISNING

Brf Lindarnas Allé

769624-0220

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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.

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

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

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

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

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

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.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindarnas Allé, 769624-0220 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2011. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-07.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Martebo 3 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns tre flerfamiljshus om sex våningar med var sitt trapphus, med barnvagnsrum och hiss i bottenplan. I två separata byggnader finns undercentral och cykelförråd. Adress är Beckombergavägen 216 - 220.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaderna omfattas av en tio-årig byggförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnad och ytor

Bostadsarean uppgår till 4 901 kvm och markarealen till 5 054 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 rok	10 st
3 rok	17 st
4 rok	17 st
5 rok	10 st
6 rok	3 st
Totalt	57 st

Förråd finns i lägenheterna. Föreningen har 60 stycken extra förråd till uthyrning.

Föreningen har tillgång till 60 parkeringsplatser mellan och i nära anslutning till husen för uthyrning till medlemmarna. Fem av dessa erhålls via ett servitut på grannfastigheten Stockholm Martebo 2.



Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till yttre underhållsfond ska enligt stadgarna följa föreningens underhållsplan.

OVK-besiktning genomfördes i enlighet med underhållsplanen under hösten 2017. Merparten av anmärkningarna som noterades vid tvåårsbesiktningen har åtgärdats.

Eftersom byggnaderna är nybyggda är endast underhåll av ventilationen år 2020 planerat inom de närmaste tre åren. Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	SBC AB (Sveriges Bostadsrätt Centrum)
Ventilation och värme samt energimätning	Nordomatic AB
Städtjänster	AB Flodelsal
Trädgårdsskötsel	Bergfast AB
Snöröjning	SBG Projekt AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Brandprevention	Brandsäkra
Hissteknik	Kone

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, sophantering mm.

Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 89 st (fg. år 90 st). Under året har sex överlåtelse skett (fg. år fyra st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.

Västergarns Samfällighetsförening

Brf Lindarnas Allé ingår i två stycken gemensamhetsanläggningar. Den första (Martebo GA:2) ansvarar för skötsel och underhåll av väg, gångbana och miljöhus.

Den andra (Martebo GA:3) ansvarar för skötsel och underhåll av i huvudsak dagvatten, belysning, park med lekplats och tillhörande anordningar. Västergarns Samfällighetsförening förvaltar båda anläggningarna.



Resultatet visar, i enlighet med förväntan, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning av byggnaderna. En fortsatt god ekonomi är på lång sikt beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

Föreningen behöver dock inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Räntekostnader

Eftersom 50% av låneskulden är bunden till början av 2022 och resterande 50% omsattes i januari 2020 förväntas räntekostnaderna de närmaste åren vara betydligt lägre än den bedömda kostnaden i den ekonomiska planen. Föreningen har därmed ett mycket positivt kassaflöde.

Årsavgifter

I årsavgiften för respektive lägenhet ingår förutom värme, sophantering, vatten och avlopp, även Ownit bredband, bredbandsTV (basutbud ca 15 kanaler) och IP-telefoni. Avtalet med Ownit har förlängts till slutet av 2021.

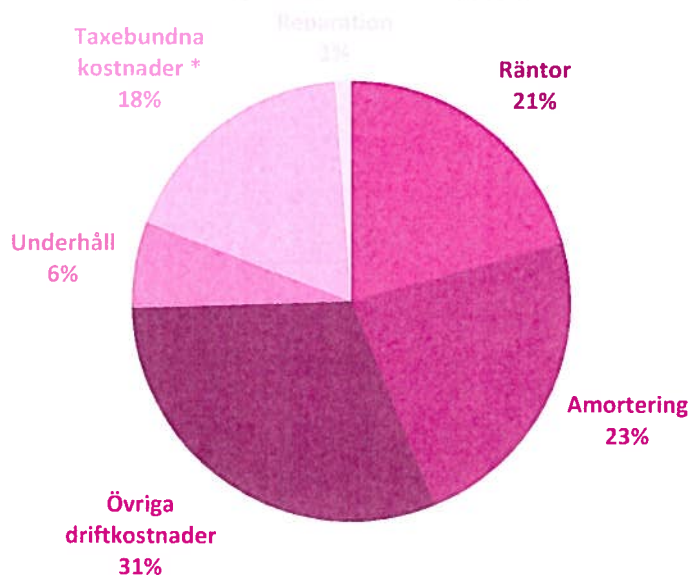
Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 633 kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal. Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift bostadsrätter kr/kvm BOA	633	633	633	633	633
Sparande *, kr/kvm BOA	192	224	197	217	237
Driftkostnader, kr/kvm BOA	350	315	297	302	290
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm BOA	47	61	65	54	51
Uppvärmning, kr/kvm BOA	63	66	66	65	70
Vatten, kr/kvm BOA	17	16	17	19	13
Kostnadsränta kr/kvm BOA	163	174	174	175	292
Avskrivning kr/kvm BOA	297	297	296	294	168
Avsättning till yttre underhållsfond kr/kvm BOA	27	27	27	27	35
Genomsnittlig ränta, %, per 20-12-31	1,40 %	1,62 %	1,60 %	1,58 %	1,48 %
Låneskuld kr/kvm BOA	10 404	10 585	10 766	10 947	11 128
Yttre underhållsfond	705 132	572 099	439 066	306 033	173 000
Nettoomsättning	3 714 733	3 752 040	3 521 858	3 471 995	3 460 395
Resultat efter finansiella poster	-512 001	-356 862	-486 128	-375 728	-269 103
Soliditet, %	74	74	74	73	73

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	148 510 000	572 099	-1 858 535
Avsättning till yttre underhållsfond		133 033	-133 033
Årets resultat			-512 001
Belopp vid årets slut	148 510 000	705 132	-2 503 569

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 991 568
Årets resultat	-512 001
Totalt	-2 503 569
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	133 033
-ianspråktagande av medel från fond för yttre underhåll	-243 321
balanseras i ny räkning	-2 393 281
Summa	-2 503 569

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 714 733	3 752 040
Summa rörelseintäkter		3 714 733	3 752 040
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 645 286	-1 545 796
Övriga externa kostnader	4	-238 199	-160 718
Personalkostnader	5	-94 369	-97 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 453 326	-1 453 326
Summa rörelsekostnader		-3 431 180	-3 257 782
Rörelseresultat		283 553	494 258
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 050	3 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 604	-854 600
Resultat efter finansiella poster		-512 001	-356 862
Resultat före skatt		-512 001	-356 862
Skatt		-	-
Årets resultat		-512 001	-356 862



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	196 298 094	197 734 745
Inventarier, verktyg och installationer	8	119 504	136 179
Summa byggnader och mark		196 417 598	197 870 924
Summa anläggningstillgångar		196 417 598	197 870 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 905	54 573
Övriga fordringar		2 951	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	199 792	198 498
Summa kortfristiga skulder		197 838	256 022
<i>Kassa och bank</i>		1 745 655	1 533 988
Summa omsättningstillgångar		1 943 493	1 790 010
SUMMA TILLGÅNGAR		198 361 091	199 660 934



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 510 000	148 510 000
Fond för yttre underhåll		705 132	572 099
Summa bundet eget kapital		149 215 132	149 082 099
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 991 568	-1 501 673
Årets resultat		-512 001	-356 862
Summa ansamlad förlust		-2 503 569	-1 858 535
Summa eget kapital		146 711 563	147 223 564
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	44 606 000	44 759 500
Summa långfristiga skulder		44 606 000	44 759 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	6 386 000	7 118 500
Förskott från kunder		14 178	4 459
Leverantörsskulder		199 361	134 143
Övriga kortfristiga skulder		16 568	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	427 421	417 768
Summa kortfristiga skulder		7 043 528	7 677 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 361 091	199 660 934



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-512 001	-356 862
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	1 453 326	1 453 326
	<u>941 325</u>	<u>1 096 464</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	58 184	-14 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	98 158	-3 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 097 667	1 078 840
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-886 000	-886 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-886 000	-886 000
Årets kassaflöde	211 667	192 840
Likvida medel vid årets början	1 533 988	1 341 148
Likvida medel vid årets slut	1 745 655	1 533 988



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomst-/fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetskatt/-avgift

Fastigheten har äsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr o m första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2029.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 187 260 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.



Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaderna sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar och inventarier sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 102 494	3 105 989
Hyror	397 895	398 400
Individuell mätning	233 751	269 024
Övriga intäkter	14 158	10 997
	3 748 298	3 784 410
Hysesbortfall, P-platser	-33 565	-32 370
Summa	3 714 733	3 752 040

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	214 001	209 249
Reparationer	47 043	64 739
Underhåll	243 321	31 256
Trädgårdsskötsel	57 109	90 028
Snöröjning	33 004	54 452
Övriga fastighetstjänster	56 546	77 436
Uppvärmning	310 021	321 136
El	229 858	298 057
Vatten	84 708	76 321
Avfallshantering	65 693	60 500
Gemensamhetsanläggningar	81 886	63 545
TV/bredband/telefoni	143 124	147 050
Fastighetsförsäkring	58 281	52 027
Individuell mätning av IMD	20 691	-
Summa	1 645 286	1 545 796



Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av hjärtstartare	6 247	6 533
Förvaltningskostnader	197 750	123 299
Övriga förvaltningskostnader	34 202	30 886
Summa	238 199	160 718

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 436 651	1 436 651
Inventarier, verktyg och installationer	16 675	16 675
Summa	1 453 326	1 453 326

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	204 918 000	204 918 000
Vid årets slut	204 918 000	204 918 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 183 255	-5 746 604
-Årets avskrivning	-1 436 651	-1 436 651
Vid årets slut	-8 619 906	-7 183 255
Redovisat värde vid årets slut	196 298 094	197 734 745
Varav mark	61 612 000	61 612 000
Taxeringsvärde, mark	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde, byggnad	73 000 000	73 000 000
Summa taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 187 260 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överläter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.



Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	166 750	166 750
	166 750	166 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 571	-13 896
-Årets avskrivning enligt plan	-16 675	-16 675
	-47 246	-30 571
Redovisat värde vid årets slut	119 504	136 179

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt hushållsel, varmvatten	51 161	69 419
Fastighetsförsäkring	50 770	48 127
Förvaltningskostnad	20 049	19 994
Insamling data IMD	50 427	30 000
Bredband/internet	7 923	7 923
Västergarn samfällighet	-	23 035
Brandskydd 2021	19 462	-
Redovisat värdet vid årets slut	199 792	198 498

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB, ränta 1,62 % ffd 2022-01-21	7 200 000	7 400 000
SBAB, ränta 1,29 % ffd 2025-02-14	18 803 000	18 803 000
SBAB, ränta 1,91 % ffd 2022-03-21	18 803 000	18 803 000
	44 806 000	45 006 000
varav kortfristig del	-200 000	-246 500
Redovisat värdet vid årets slut	44 606 000	44 759 500

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB, 27655939, ränta 0,77 %	6 186 000	6 872 000
	6 186 000	6 872 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld	200 000	246 500
Redovisat värde vid årets slut	6 386 000	7 118 500

Av föreningens lån förfaller 6 186 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår.
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 2021 omsätts vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsaviserade avgifter	293 317	292 809
El	31 850	24 022
Fjärrvärme	38 762	40 470
Vatten	21 236	20 260
Renhållning	16 268	15 579
Revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	5 988	4 628
Redovisat värdet vid årets slut	427 421	417 768

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

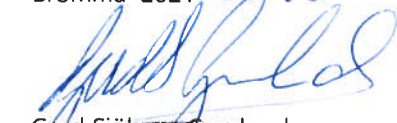
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 408 000	56 408 000
	56 408 000	56 408 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Bromma 2021 - 04-25



Gerd Sjöberg Granlund
Styrelseordförande



Kerstin Tillman



Marcus Wendelstig



Jesper van Eijk



Ove Björklund



Dennis Juelsgaard

Min revisionsberättelse har
lämnats 2021 - 05-09



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindarnas Allé, org.nr. 769624-0220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindarnas Allé för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindarnas Allé för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 / 5 2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor