



# Årsredovisning 2019



## Brf Lindhagensterrassen 1

Org nr 769611-4219

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 1, med säte i Stolckholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2016.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 september 2004. Fastighetsbeteckningen är Gångaren 17 och förvärvades 2006 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus. Byggnadernas totoaletyta enligt taxeringsbeskedet är 9 738 kvm. Föreningen upplåter 161 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

48 st	1 rum och kök
59 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning GA1. Föreningens andel är 0,13 procent. Samfälligheten förvaltar ett garage och gemensamhetsytor i området.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 420 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 200 000 000 kr och markvärde 220 000 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-03.31

Avtal

Fastighetsskötsel  
Städning  
Hissavtal  
Garage  
Kabel-TV  
Bredband  
El  
Vatten  
Sophämtning  
Fjärrvärme

Leverantör

NKG Fastighetsservice AB  
Maries Puts och städ fastighet AB  
Thyssen Krupp  
Corepark AB  
Com Hem AB  
Bahnhof AB  
Ellevio, Skellefteå Kraft AB  
Stockholm Vatten AB  
Stockholm Vatten AB, Rang-Selles AB  
Stockholm Exergi AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 augusti 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 679 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 545 328 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mattias Wahlgren Anders Aronsson Henrik Andersson Örjan Kihlbaum Jan Ola Nilsson
-----------	--

Suppleanter	Stefan Allevad Behzad Hamzei
-------------	---------------------------------

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

Revisorer

Fredrik Åborg  
MT Revision AB

#### Valberedning

Alexander Lindholm                      Sammankallande  
Per Wiryth

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*  
Inga väsentliga händelser har skett under 2019.

#### Föreningens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.

#### Nedanstående underhåll har utförts.

Byte av hissbromsar                      2018  
Målning Träpanel                          2017

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 230 (236) medlemmar. Under året har 18 (11) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	7 675	7 420	7 449	7 517
Resultat efter finansiella poster	-307	-685	-728	-1 291
Soliditet (%)	78	78	78	77
Fastighetslån kr/ kvm	8 421	8 580	8 842	9 214
Årsavgifter kr/ kvm	679	679	677	686

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 690 000	3 520 635	-2 562 493	-685 314	<b>300 962 828</b>
Disposition av föregående års resultat:		292 155	-977 469	685 314	<b>0</b>
Årets resultat				-306 712	<b>-306 712</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>300 690 000</b>	<b>3 812 790</b>	<b>-3 539 962</b>	<b>-306 712</b>	<b>300 656 116</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 539 962
årets förlust	-306 712
	<b>-3 846 674</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	545 328
	-4 392 002
	<b>-3 846 674</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 633 225	7 397 572
Övriga rörelseintäkter		41 425	26 186
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 674 650</b>	<b>7 423 758</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 390 352	-3 054 193
Övriga externa kostnader	4	-384 844	-506 901
Personalkostnader	5	-206 580	-225 664
Avskrivningar		-2 856 070	-2 856 070
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 837 846</b>	<b>-6 642 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>836 804</b>	<b>780 930</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	1 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 143 649	-1 467 741
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 143 516</b>	<b>-1 466 244</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-306 712</b>	<b>-685 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-306 712</b>	<b>-685 314</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	380 349 850	383 179 250
Inventarier, verktyg och installationer	7	80 013	106 683
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>380 429 863</b>	<b>383 285 933</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>380 429 863</b>	<b>383 285 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 423
Övriga fordringar	8	2 348 680	2 947 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	321 827	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 670 507</b>	<b>2 954 248</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 480 695	82 585
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 480 695</b>	<b>82 585</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 151 202</b>	<b>3 036 833</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>384 581 065</b>	<b>386 322 766</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 690 000	300 690 000
Fond för yttre underhåll		3 812 790	3 520 635
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>304 502 790</b>	<b>304 210 635</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 539 962	-2 562 493
Årets resultat		-306 712	-685 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 846 674</b>	<b>-3 247 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>300 656 116</b>	<b>300 962 828</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	81 465 750	83 010 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 465 750</b>	<b>83 010 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	545 000	545 000
Förskott från kunder		17 736	17 736
Leverantörsskulder		464 990	534 180
Skatteskulder		436 954	373 016
Övriga skulder		0	53 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	994 519	826 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 459 199</b>	<b>2 349 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>384 581 065</b>	<b>386 322 766</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-306 712	-685 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 856 070	2 856 070
Förändring skatteskuld/fordran	63 938	113 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 613 296</b>	<b>2 283 939</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	6 423	7 755
Förändring av kortfristiga fordringar	-164 069	-56 035
Förändring av leverantörsskulder	-69 189	327 895
Förändring av kortfristiga skulder	115 262	-29 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 501 723</b>	<b>2 534 109</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-1 545 000	-2 545 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 545 000</b>	<b>-2 545 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>956 723</b>	<b>-10 891</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 872 255	2 883 145
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>3 828 978</b>	<b>2 872 254</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	6 611 176	6 611 176
P-plats och garage	633 150	625 450
Kabel-TV och bredband	144 900	144 900
Hysesint,övr objekt ej moms	21 420	12 000
Övriga intäkter*	222 579	4 046
	<b>7 633 225</b>	<b>7 397 572</b>

\* Ersättning för vattenskada samt återbetalning av arvode ifrån SBC.

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	101 996	109 606
Trädgårdsskötsel	1 675	0
Städkostnader	109 361	140 186
Hyra av entrémattor	4 112	6 037
Snöröjning/sandning	855	0
Serviceavtal	9 317	22 509
Hisservice/besiktning	14 686	9 224
Gemensamhetsanläggning	485 838	636 924
Reparationer	289 449	150 230
Hissreparationer	51 080	43 859
Trädgård och utemiljö	0	713
Planerat underhåll	300 050	0
Fastighetsel	240 462	212 484
Uppvärmning	1 096 985	991 086
Vatten och avlopp	196 225	195 676
Avfallshantering	181 800	184 549
Försäkringskostnader	83 345	71 619
Kabel-tv	76 400	100 183
Bredband	130 965	147 972
Övriga Driftskostnader	2 325	0
Förbrukningsinventarier	13 266	0
Förbrukningsmaterial	161	29 057
Myndighetskrav	0	850
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 429
	<b>3 390 353</b>	<b>3 054 193</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	221 697	215 257
Telefoni	3 702	14 177
Hemsida	1 229	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 149	5 601
Revisionsarvode	19 875	17 375
Ekonomisk förvaltning	105 800	214 865
Bankkostnader	2 631	0
Konsultarvoden	0	17 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Upprättande av energi deklARATION	12 500	0
Övriga poster	10 119	17 543
	<b>384 844</b>	<b>506 900</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	162 750	178 000
Sociala avgifter	43 830	47 664
	<b>206 580</b>	<b>225 664</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 450 000	399 450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>399 450 000</b>	<b>399 450 000</b>
Ingående avskrivningar	-16 270 750	-13 441 350
Årets avskrivningar	-2 829 400	-2 829 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 100 150</b>	<b>-16 270 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>380 349 850</b>	<b>383 179 250</b>
Taxeringsvärden byggnader	200 000 000	174 000 000
Taxeringsvärden mark	220 000 000	160 000 000
	<b>420 000 000</b>	<b>334 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	266 705	266 705
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>266 705</b>	<b>266 705</b>
Ingående avskrivningar	-160 022	-133 352
Årets avskrivningar	-26 670	-26 670
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-186 692</b>	<b>-160 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 013</b>	<b>106 683</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	397	158 155
Avräkningskonto förvaltare	2 348 283	0
Andra kortfristiga fordringar	0	2 789 670
	<b>2 348 680</b>	<b>2 947 825</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	68 463	0
Hemsida	4 632	0
Bredband	25 922	0
Kabel-TV	25 808	0
Ekonomisk förvaltning	28 656	0
Parkering	168 345	0
	<b>321 826</b>	<b>0</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,100	2021-06-16	20 627 000	20 937 000
Nordea	0,720		0	10 000 000
Swedbank	1,290	2023-06-21	7 500 000	7 500 000
Swedbank	0,656	rörligt	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,632	rörligt	8 883 750	9 118 750
Swedbank	1,600	2022-05-25	16 500 000	16 500 000
Swedbank	1,920	2023-08-25	9 500 000	9 500 000
Swedbank	1,250	2025-03-25	9 000 000	0
			<b>82 010 750</b>	<b>83 555 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-545 000	-545 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	114 427	122 688
Styrelsearvoden	42 379	42 379
Sociala avgifter	13 300	13 300
Fastighetsel	19 031	0
Fjärrvärme	121 643	0
Avfallskostnader	28 519	0
Vatten- och avlopp	33 388	0
Förutbetalda avgifter och hyror	621 831	647 702
	<b>994 518</b>	<b>826 069</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	96 460 000	96 460 000
	<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under januari 2020 har det gjorts en fastighetsbesiktning utan anmärkning.

Stockholm, datum enligt signaturblad

Anders Aronsson

Henrik Andersson

Mattias Wahlgren

Örjan Kihlbaum

JanOlaNilsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt signaturblad

FredrikÅborg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 1

Org.nr 769611-4219

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindhagensterrassen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm, datum enligt signaturblad nedan

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Henrik Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19770419xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2020-05-29 17:06:23Z



## JAN NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19330726xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2020-05-29 17:51:40Z



## HANS ANDERS ARONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19760629xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2020-05-29 20:10:28Z



## ÖRJAN KIHLEBAUM

Styrelseledamot

Serienummer: 19770407xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2020-05-29 20:13:35Z



## Mattias Wahlgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19750710xxxx

IP: 95.192.xxx.xxx

2020-05-29 20:19:58Z



## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2020-05-31 18:08:57Z



Penneo dokumentnyckel: 4CFT3-XJK00-1P5FM-15TAV-XSSE3-EQ43C

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>