

Årsredovisning

för

Brf Lindhagensterrassen 3

769615-3415

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Lindhagensterrassen 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-01. Den ekonomiska planen registrerades 2009-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade Fastigheten Gångaren 21 år 2007. Fastigheten byggdes 2009-2010 och består av 3 stycken flerbostadshus med 253 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boarean är 18 238 kvm och lokalarean är 2 086 kvm, varav 487 kvm utgör kommersiella lokaler ovan mark och 1 599 kvm utgör garage under mark.

Byggnadernas värdeår: 2009.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Föreningen avsätter 0,3% av taxeringsvärdet, enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Lägenhetsfördelning:

50 st	1 rum och kök
57 st	2 rum och kök
100 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fördelning lokaler:

1 st	162 kvm	Corepark	Avtalstid: 2025-06-30
1 st	48 kvm	Golden E (Marino Pizza)	2025-07-31
1 st	111 kvm	Aguillen AB	2025-01-31
2 st	49 kvm	Sushi Kultur AB	2026-07-31
		Nabil Kem & Skrädderi	2026-07-31

Hyresavtalen för föreningens kommersiella lokaler omförhandlas löpande.

Gemensamhetsutrymmen:

Tvättstuga med två tvättgrupper samt en större föreningslokal med toalett och utrustat kök.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lindhagenterrassens samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,60%. Samfälligheten förvaltar garage, park och gemensamma markytor kring husen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Fastighetsförvaltning	Driftia Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Lokalvård	Städhuset i Stockholm AB
Markskötsel och snöröjning	Tingvalla Mark AB
Underhåll hissar	Hissen AB
SBA (systematiskt branskyddsarbete)	BST AB
Bredband	Stockholms Stadsnät AB
Kabel-TV	AB Sappa
Elnät	Ellevio AB
El	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
VA	Stockholm Vatten och Avfall AB
Hämtning källsorterade sopor	Ragn-Sells AB
Hämtning av hushållssopor/matavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Komprimator	Avfallsteknik Skandinavien AB
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna

Tidigare utfört underhåll

2014-16	Upprustning av entréer och korridorer.
2016-17	Byte av låssystem till elektroniskt passersystem.
2018	Installation av dörröppnare på inre dörrar i entréerna mot Lindhagensterrassen.
2018-19	Byte av LED-belysning i port 9.

- 2019 En lekplats anlädes.
Utbyte av torktumlare i tvättgrupp 1
Nytt avtal med Dinbox för administration av postboxar, bokningstavlor och digitalt bokningssystem.
10 st laddboxar i garaget.
Corepark övertog ansvaret för administrationen av föreningens garageplatser.
- 2020 Stamspolning.
Byte av sopkomprimator.
Renovering av hissarna.
Byte till LED-belysning i port 19 och 27 samt alla entréer.
Ombyggnad av ventilationen i pizzerian.
Byte av utrymningsskyltar och nödbelysning.
Nya brytskydd på entrédörrarna.
- 2021 Hissarna renoverades enligt underhållsplanen.
Stamspolning utfördes.
Bytet av utrymningsskyltar och nödbelysning slutfördes.
Elva balkongpelare av betong reparerades.
Infoskärmmarna i entréerna byttes ut.
En ozon-apparat installerades i lokalsoprummet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal

31 januari flyttade Idrottsskadezentrum Kungsholmen AB ut från lokal L3:3-L4:1. I februari flyttade Aguilien AB in i lokalen. Nu används lokalen till träningsverksamhet för barn.

1 april tog Hissen AB över ansvaret för hissunderhållet från Schindler Hiss AB.

1 april tog Städhuset i Stockholm AB över ansvaret för lokalvården efter Maries Puts & Städ AB.

1 maj flyttade Corepark AB in i lokal L3:1, efter att den stått outhyrd i ett år. Nu används lokalen som kontor.

1 juli tog Driftia AB över ansvaret för fastighetsförvaltningen och fastighetskötseln efter Fastighetsägarna Service AB.

1 juli tog Tingvalla Mark AB över ansvaret för trädgårdsskötseln efter Asiya Trädgård Mark & Fastighet AB.

1 augusti slöt föreningen ett nytt hyresavtal med Golden E AB, som driver Marino Pizzeria.

5 december fick BST AB uppdraget att sköta föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA).

Förvaltning

Föreningens stadgar reviderades efter beslut vid extrastämman 27 april samt vid årsstämman den 15 juni. Fastighetens brandskyddsbeskrivning uppdaterades.

Lekplatsen besiktigades.

Utredning om värmeåtervinning av frånluften från bostäderna fortsatte. Den landade i att en sådan investering inte lönar sig med nuvarande kostnadsutveckling.

En utredning om IMD (individuell mätning och debitering) av el genomfördes. Den visade att IMD medför en kraftig ökning av föreningens ansvar, kostnader och administration, varför styrelsen beslutade att inte gå vidare med frågan.

Underhåll

Frånluftsfläkten till soprummen byttes till en kraftfullare.

Hissarna renoverades enligt underhållsplanen. Fler viktiga komponenter på hissarna byttes ut, t ex linorna på en av hissarna i port 27.

Ett av flera läckande balkongtak kompletterades, som ett test, med särskilda plåtlistor för att förhindra vatteninträngning. Det visade sig inte lösa problemet. Utredningen fortsätter.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning genomfördes i bostäderna.

Anmärkningarna från lekplatsbesiktningen åtgärdades.

Ekonomi

I januari förlängdes ett lån på 27.000.000 kr med en ny löptid på 4 år till 1,12% ränta i Handelsbanken.

I juni fick vi 711.593 kr från Skanska som ersättning för balkongreparationerna 2021.

I november beslutade styrelsen att höja årsavgifterna 2023 med 11% .

I december förföll ett lån på 27.000.000 kr. Efter amortering med 3.000.000 kr till 24.000.000 kr förlängdes lånet med en ny löptid på 4 år till 3,71% ränta i Handelsbanken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 399(392) och vid årets slut var antal medlemmar 400(399).

Under verksamhetsåret har 26(41) överlåtelse skett.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens underhållsplan. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Under 2022 har föreningens ekonomi varit fortsatt god.

* Föreningen följer en underhållsplan som omfattar åren 2020-2070.

* Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se resultatdispositionen.

* Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

* Höjning av årsavgifterna med 11% från 2023-01-01 har beslutats.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2022-06-15 haft följande sammansättning:

Susanna Uhlin	Ordförande
Anders Eteby	Ledamot
Andreas Widinghoff	Ledamot
Luisa Huertas	Ledamot
Kenneth Östlund	Ledamot
Anton Albertsson	Ledamot (avgick november 2022)
Robert Svensson	Ledamot (utsågs till ledamot 2022-11-16)
Taj Pai	Ledamot
Anja Iliev	Suppleant
Mathias Nordberg	Suppleant
Robert Svensson	Suppleant (t o m 22-11-15 sedan ledamot)

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

En extrastämma har hållits för revidering av stadgarna.

Revisor

Frida Lundgren Auktoriserad revisor, KPMG

Valberedning

Helena Sandelin (sammanställande)
Louise Heidenfors
Magnus Karlsson

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 927	11 752	11 652	11 907
Resultat efter finansiella poster	-5 079	-5 829	-6 293	-3 966
Soliditet (%)	84,4	84,2	84,1	84,1
Årsavgift/kvm brf	485	485	485	485
Skuldsättning/kvm	7 303	7 530	7 612	7 694
Sparande/kvm	226	82	82	82
Räntekänslighet %	10	12	12	12
Engerikostnad/kvm	179	158	138	147

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	780 412 000	13 250 535	-32 131 061	-5 829 227	755 702 247
Disposition av föregående års resultat:		1 520 232	-7 349 459	5 829 227	0
				-5 078 603	-5 078 603
Belopp vid årets utgång	780 412 000	14 770 767	-39 480 520	-5 078 603	750 623 644

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 480 520
årets förlust	-5 078 603
	-44 559 123

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	3 286 602
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-680 668
i ny räkning överföres	-47 165 057
	-44 559 123

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 927 056	11 751 634
Övriga rörelseintäkter	2	838 463	177 064
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 765 519	11 928 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 922 127	-7 611 938
Övriga externa kostnader	4	-736 614	-883 392
Personalkostnader	5	-178 877	-184 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 013 280	-6 987 291
Summa rörelsekostnader		-15 850 898	-15 667 576
Rörelseresultat		-3 085 379	-3 738 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 626	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 004 850	-2 090 349
Summa finansiella poster		-1 993 224	-2 090 349
Resultat efter finansiella poster		-5 078 603	-5 829 227
Resultat före skatt		-5 078 603	-5 829 227
Årets resultat		-5 078 603	-5 829 227

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	883 259 114	890 172 501
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 044	208 193
Summa materiella anläggningstillgångar		883 381 158	890 380 694
Summa anläggningstillgångar		883 381 158	890 380 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 036 267	1 685 306
Övriga fordringar		190	7 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		447 498	0
Summa kortfristiga fordringar		2 483 955	1 692 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 667 433	5 308 905
Summa kassa och bank		3 667 433	5 308 905
Summa omsättningstillgångar		6 151 388	7 001 900
SUMMA TILLGÅNGAR		889 532 546	897 382 594

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		780 412 000	780 412 000
Fond för yttre underhåll		14 770 767	13 250 535
Summa bundet eget kapital		795 182 767	793 662 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 480 520	-32 131 061
Årets resultat		-5 078 603	-5 829 227
Summa fritt eget kapital		-44 559 123	-37 960 288
Summa eget kapital		750 623 644	755 702 247
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	88 375 000	83 325 000
Summa långfristiga skulder		88 375 000	83 325 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 825 000	54 000 000
Leverantörsskulder		1 014 394	390 988
Skatteskulder		1 236 894	1 072 602
Övriga skulder		438 868	187 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 018 746	2 704 216
Summa kortfristiga skulder		50 533 902	58 355 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		889 532 546	897 382 594

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Räkenskapsåret 2020 var första året som skulder till kreditinstitut klassificeras som kortfristiga om de har förfallodag under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	10 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	8 846 224	8 844 381
Hyror lokaler (moms) inkl fastighetsskatt	806 400	597 923
Kabel-TV	494 418	476 652
Övriga intäkter	175 140	234 547
Intäkter elförbrukn laddstolpar	23 339	26 844
Intäkter Corepark (garaget)	1 657 705	1 589 988
Försäkringsersättning	114 050	153 064
Hysesintäkter föreningslokalen	10 650	5 300
Förlikning Skanska Sverige AB	711 593	0
Hysesrabatt lokaler	-74 000	0
	12 765 519	11 928 699

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Taxebundna kostnader - el/värme/vatten/renhållning	3 266 674	2 875 789
Fastighetsskötsel	376 325	407 123
Städning	263 386	307 746
Hiss	696 830	317 553
Snöröjning/sandning	97 888	49 086
Bevakning	5 816	16 548
Reparation och underhåll	562 477	1 097 219
Fastighetsförsäkring	178 588	167 541
Samfällighetsavgift	774 518	802 011
Kabel-TV/Bredband	513 922	484 645
Fastighetsskatt/avgift	669 647	693 840
Övriga fastighetskostnader	230 697	203 464
Vattenskada	30 312	97 796
OVK	178 901	0
Brandskydd	47 382	87 638
Stampolning/högtrycksspolning	28 764	3 939
	7 922 127	7 611 938

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	213 549	209 020
Fastighetsförvaltning	175 282	283 920
Revisionsarvode	22 895	20 814
Administration	72 283	48 286
Tele/data/porto	27 809	26 371
Övriga förvaltningskostnader	7 672	11 786
Styrelse-/medlemsmöten	2 325	12 278
Medlems- och föreningsavgifter	16 212	15 924
Konsultarvoden	128 533	127 502
Andrahandsavgifter	1 510	17 850
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	68 542	104 720
Tillsynsavgifter myndigheter	0	4 920
Öresavrundningar	2	1
	736 614	883 392

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	149 940	149 100
Sociala avgifter	28 937	35 855
	178 877	184 955

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	1 998 202	2 085 438
Kostnadsräntor på skatter och avgifter	6 648	4 911
	2 004 850	2 090 349

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	947 419 305	947 419 305
Inköp	259 890	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	947 679 195	947 419 305
Ingående avskrivningar	-57 246 804	-50 345 662
Årets avskrivningar	-6 927 131	-6 901 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 173 935	-57 246 804
Utgående redovisat värde	883 505 260	890 172 501
Taxeringsvärden byggnader	518 288 000	420 928 000
Taxeringsvärden mark	577 246 000	409 884 000
	1 095 534 000	830 812 000

I anskaffningsvärden ingår mark med 264 000 000 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	855 796	855 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	855 796	855 796
Ingående avskrivningar	-647 603	-561 454
Årets avskrivningar	-86 149	-86 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-733 752	-647 603
Utgående redovisat värde	122 044	208 193

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank 2759367507 2,21% villkorsändring 2023-12-21	27 000 000	27 000 000
Swedbank 2759367556 1,92% villkorsändring 2022-12-20	0	27 000 000
Swedbank 2855956476 1,65% villkorsändring 2022-01-25	0	27 000 000
Stadshypotek 354820 1,09% villkorsändring 2024-03-01	23 375 000	24 500 000
Stadshypotek 360342 0,86% villkorsändring 2023-03-30	17 825 000	17 825 000
Stadshypotek 469897 0,49% villkorsändring 2025-01-30	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek 530288 1,120% villkorsändring 2026-01-30	27 000 000	0
Stadshypotek 591966 3,710% villkorsändring 2027-03-30	24 000 000	0
	133 200 000	137 325 000

Under året 2022 har föreningen amorterat 4 125 000 kr.
Kortfristig del av långfristig skuld 2023: 44 825 000 kr

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	166 000 000	166 000 000
	166 000 000	166 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm _____

Susanna Uhlin
Ordförande

Anders Etteby

Andreas Widinghoff

Robert Svensson Eshraghi

Kenneth Östlund

Luisa Huertas

Taj Pai

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG

Följande handlingar har undertecknats den 19 april 2023



LHT3 ÅR 2022 revisor.pdf

(148608 byte)

SHA-512: 6017edddb50a9020b4989f5f1de3b7e2f1886
5473a248c2bda0817789acbebc9aac84aa9b961de448eb
329ca640f1845f6f299a13bedd5489fa3e7ecfdbc379d

Underskrifter

2023-04-17 17:11:23 (CET)



Susanna Maria Uhlin Johansson

susanna.uhlin@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-17 17:21:07 (CET)



Anders Eteby

eteby@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-17 21:38:47 (CET)



Andreas Widinghoff

andreas.widinghoff@gmail.com
+46764958954
Undertecknat med SMS

2023-04-18 11:43:25 (CET)



Robert Ramin Svensson Eshraghi

svensson.robert@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-18 11:47:31 (CET)



Kenneth Ingemar Östlund

kennethoestlund@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-18 12:54:08 (CET)



Luisa Fernanda Huertas Lopez

huertasluisa@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-18 14:40:14 (CET)



Taj Pramod Pai

taj4pramod@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-19 08:42:06 (CET)



Frida Lundgren

frida.lundgren@kpmg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindhagensterrassen 3, org. nr 769615-3415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindhagensterrassen 3 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 Lindhagensterrassen 3 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 försumelse 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.

Umeå den 19 april 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

