



# LINDGÅRDEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## Årsredovisning 2019

Org. 769612-7336

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Postadress: Föreningsbrevlåda, Grusåsgränd 78, 121 30 Enskededalen  
Mail: [styrelsen@lindgarden.net](mailto:styrelsen@lindgarden.net) (styrelsen)  
[www.lindgarden.net](http://www.lindgarden.net)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

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

Tomträttsavtal finns till fastigheten Dalen 4 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 552 200 kr. Avtalet gäller till och med 2019-06-30.

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

### Lägenhetsfördelning

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

Av dessa 116 lägenheter är 97 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

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

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat med Nordstaden Stockholm AB. Fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Städ Garrimej. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny belysning på vinden	2018
Byte av hiss, port 82	2018
Energideklaration	2018
Taköversyn/upprättande av statusrapport	2018
Entrédörrar	2017
OVK	2017
Sopluckor	2017
Relining	2017
Renovering träfflokal	2017
Byte hiss, Grusåsgränd 88	2017
Stuprör & hängrännor	2017
OVK ventilationskontroll	2016
Uteplats	2016
Stenpartier	2016
Elinstallationer	2016
Stamspolning	2015
Takrenovering partiellt	2012-2013
Hissbyten	2011-2013
Fönsterrenovering	2011-2012
Takrenovering	2011
Målning av trapphus	2011
Träfasadrenovering	2011
Utbyte renovering av belysning allmänna utrymmen	2010-2012

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

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

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 147 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 150. Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 23 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tobias Fagerlund	ledamot/ordf.
Emma-Lisa Runius	ledamot/vice ord.
Kristofer Petraeus	ledamot/kassör
Jimmy Ekman	ledamot
David Hamedani	ledamot
Lennart Sigebrant	ledamot
Gudrun Wessnert	ledamot
Ola Hjortsten	suppleant
Miriam Bernieri	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

**Valberedningen** består av Sara Lindhagen, Nashat Zakholi och Erika Svensson.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under 2019 uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

- Friköp av tomten som föreningens fastigheter står på
- Insamling och ordnat bortforsling av grovsopor.
- Fortsatt planering av underhåll.
- Planterat växter i krukor och rabatter.
- Begärt förhandling med Hyresgästföreningen angående hyresökning för 2020
- Producerat och delat ut Lindbladet under året.
- Genomfört en ordinarie årsstämma.

- Informerat boende via hemsidan, Facebook, Lindbladet och anslag.
- Besvarat frågor från mäklare och presumtiva köpare vid försäljning av bostadsrätter.
- Deltagit i fastighetsägarmöten (bostadsrättsföreningar och Svenska Bostäder) i Dalen, för att vara med och utveckla och påverka Dalen till det bättre.
- Införskaffat julgran till gården.
- Sett över och lagt om föreningens lån och amorterat på lån.
- Varit med på och stått bakom Dalen-dagen.
- Arbetat med och beslutat om budget för år 2020
- I ett led att spara pengar så har styrelsen lagat småfel och dylikt i de gemensamma utrymmena
- Besvarat frågor från boende via brev, mail och telefon, och i möten på gården.
- Fört diskussion med Postnord om förutsättningarna för postutdelning och efter detta införskaffat och monterat brevlådor där detta krävts
- Slutfört cykelinventering och bortforsling av kvarlämnade cyklar
- Omförhandlat och sänkt avgift för bredband från 225 till 85 kr per månad för bostadsrättsinnehavare
- Brandtätning, brandavskiljande väggar på vinden
- Ny belysning av LED-modell till tvättstugan
- Montering av fallskydd i dagvattenbrunnar

**Föreningens resultat** för år 2019 är -2 971 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -3 541 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

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

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 2 821 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -150 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -150 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 2 717 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 600 Kkr och upplåtit en bostad som inbringat 3 515 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade **Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av lgh för försäljning	372

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 550 Kkr för nästkommande år, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Underhåll hiss, installation	2020	750

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>117 656 910</b>	<b>16 661 999</b>	<b>2 457 158</b>	<b>-20 381 589</b>	<b>-3 541 369</b>	<b>112 853 109</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 623 689	-1 623 689		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-3 541 369	3 541 369	
Upplåtelser	1 112 501	2 402 499				3 515 000
Årets resultat					-2 971 290	-2 971 290
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 769 411</b>	<b>19 064 498</b>	<b>4 080 847</b>	<b>-25 546 647</b>	<b>-2 971 290</b>	<b>113 396 819</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 586	6 621	6 545	6 660	6 702
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 971	-3 541	-4 635	-2 562	-2 102
Soliditet, %	51,5	70,5	70,3	69,5	69,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	529	529	529	528	528
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 904	5 260	5 413	5 578	5 872
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 414	13 413	13 413	13 401	13 394
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	2,35	2,35	2,37	2,45
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,3	31,5	31,8	31,3	32,2

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-25 546 647
Årets resultat	-2 971 290
	<hr/>
	-28 517 937
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 623 689
Ur yttre fond ianspråktas	-703 435
I ny räkning överföres	-29 438 191
	<hr/>
	-28 517 937

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 586 059	6 621 200
Övriga rörelseintäkter	3	54 612	65 333
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>6 640 671</b>	<b>6 686 533</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 417 390	-5 851 044
Övriga externa kostnader	5	-382 299	-266 054
Personalkostnader	6	-256 063	-255 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 820 846	-2 802 545
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 876 598</b>	<b>-9 174 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 235 927</b>	<b>-2 488 326</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		40 026	46 788
Räntekostnader		-775 389	-1 099 831
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-735 363</b>	<b>-1 053 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 971 290</b>	<b>-3 541 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 971 290</b>	<b>-3 541 369</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	7	209 457 420	146 487 708
Inventarier, verktyg och installationer	8	339 223	311 347
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 796 643</b>	<b>146 799 055</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>209 796 643</b>	<b>146 799 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		45 725	165 579
Aktuell skattefordran		0	472
Övriga fordringar		456	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	254 345	423 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>300 526</b>	<b>589 991</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 934 660</b>	<b>12 651 789</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 235 186</b>	<b>13 241 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>220 031 829</b>	<b>160 040 835</b>



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 833 909	134 318 909
Yttre fond		4 080 847	2 457 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 914 756</b>	<b>136 776 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 546 647	-20 381 589
Årets resultat		-2 971 290	-3 541 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-28 517 937</b>	<b>-23 922 958</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 396 819</b>	<b>112 853 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		104 399 675	45 739 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 399 675</b>	<b>45 739 675</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	1 000 000	400 000
Leverantörsskulder		305 867	229 459
Aktuell skatteskuld		548	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	928 920	818 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 235 335</b>	<b>1 448 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>220 031 829</b>	<b>160 040 835</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 235 927	-2 488 326
Avskrivningar	2 820 846	2 802 545
Erhållen ränta mm	40 026	46 788
Erlagd ränta	-775 389	-1 099 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-150 444</b>	<b>-738 824</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	119 854	-91 054
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	169 139	-360
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	76 408	9 233
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	111 348	-567 728
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>326 305</b>	<b>-1 388 733</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av mark	-65 723 000	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-95 434	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-65 818 434</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda medlemsinsatser	3 515 000	0
Upptagna långfristiga lån	58 660 000	0
Amortering långfristiga lån	600 000	-1 339 472
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>62 775 000</b>	<b>-1 339 472</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 717 129</b>	<b>-2 728 205</b>
Likvida medel vid årets början	12 651 789	15 379 994
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 934 660</b>	<b>12 651 789</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Byggnaden skrevs tidigare av enligt seriell plan. Samtliga tillgångar skrivs nu av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,66 %	60 år
Fastighetsförbättringar	10 %	10 år
Inventarier	10 %	10 år
Installationer	6,67 %	15 år

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	1 613 655	1 650 304
	Årsavgifter bostäder	4 654 188	4 638 416
	Bredband	266 772	268 163
	Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 885	16 536
	Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	8 153	22 208
	Avg andrahandsuthyrning	9 573	6 068
	Övriga intäkter och ersättningar	16 833	19 505
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>6 586 059</b>	<b>6 621 200</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättningar	45 500	64 064
	Övriga ersättningar och intäkter	9 112	1 269
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>54 612</b>	<b>65 333</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Städ	94 100	90 000
	Fastighetskötsel, snöröjning och yttre skötsel	333 994	314 118
	Reparation/underhåll	1 514 319	1 888 079
	Försäkringsskador	55 459	238 344
	Fjärrvärme	1 278 139	1 308 332
	Fastighetsel	104 516	141 037
	Vatten	381 671	330 146
	Sophantering	147 644	143 188
	Tomträttsavgälder	618 233	552 200
	Teknisk förvaltning	105 540	94 647
	Försäkringspremier	195 688	190 387
	Bredband/stadsnät	357 848	348 360
	Fastighetsskatt/avgift	160 202	159 182
	Kabel-TV	31 776	31 076
	Bevakning och jour	15 120	52 259
	Övriga kostnader	23 141	18 834
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 417 390</b>	<b>5 851 044</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	125 156	125 000
	Revisionsarvode	24 625	24 000
	Konsultarvoden	5 605	46 199
	Bankkostnader	7 858	8 749
	Inkasso/betalningsföreläggande	39 041	35 875
	Medlemskap Bostadsrätterna	7 780	7 630
	Hysesförluster	105 792	0
	Övriga kostnader	66 442	18 601
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>382 299</b>	<b>266 054</b>

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	200 000	200 000
	Sociala avgifter	56 063	55 216
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>256 063</b>	<b>255 216</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	161 120 259	161 120 259
	Inköp	65 723 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 843 259	161 120 259
	Ingående avskrivningar	-14 632 551	-11 879 263
	Årets avskrivningar	-2 753 288	-2 753 288
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 385 839	-14 632 551
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209 457 420</b>	<b>146 487 708</b>
	Redovisat värde byggnader	143 734 420	146 487 708
	Redovisat värde mark	65 723 000	0
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>209 457 420</b>	<b>146 487 708</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	180 047 000 95 047 000	145 409 000 84 283 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	630 232	630 232
	Inköp	95 434	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>725 666</b>	<b>630 232</b>
	Ingående avskrivningar	-318 885	-269 628
	Årets avskrivningar	-67 558	-49 257
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-386 443</b>	<b>-318 885</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>339 223</b>	<b>311 347</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ekonomisk förvaltning	32 031	31 250
	Tomträttsavgäld	0	138 050
	Fastighetsförsäkring	150 106	145 471
	Bredband	22 858	22 858
	Övriga förutbetalda kostnader	49 350	85 855
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>254 345</b>	<b>423 484</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	1 600 000
	Amortering efter 5 år	100 399 675	44 139 675
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>104 399 675</b>	<b>45 739 675</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
SBAB	2020-06-17	0,76	200 000	14 391 226
SBAB	2020-05-14	0,78		17 000 000
SBAB	2020-08-17	1,09	200 000	14 348 449
SBAB	2020-11-09	0,77	600 000	14 660 000
SBAB	2020-11-09	0,77		15 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	<b>105 399 675</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 000 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>104 399 675</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	515 370	475 575
	Upplupna låneräntor	100 524	90 072
	Upplupen fastighetskötsel och reparationer	95 744	74 248
	Upplupen el och fjärrvärme	173 769	173 446
	Övriga upplupna kostnader	43 513	10 451
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>928 920</b>	<b>823 792</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>105 500 000</u>	<u>66 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>105 500 000</b>	<b>66 000 000</b>

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-

Tobias Fagerlund

Emma-Lisa Runius

Kristofer Petraeus

Jimmy Ekman

David Hamedani

Gudrun Wessnert

Lennart Sigebrant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Jon Nilsson  
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."

## JIMMY EKMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19730628xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2020-05-04 13:59:30Z



## KRISTOFER PETRAEUS

Styrelseledamot

Serienummer: 19741013xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2020-05-04 14:10:46Z



## Bertel Tobias Fagerlund

Styrelseledamot

Serienummer: 19710728xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2020-05-04 14:18:49Z



## GUDRUN WESSNERT

Styrelseledamot

Serienummer: 19560130xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2020-05-04 14:21:26Z



## EMMA-LISA RUNIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 19800103xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2020-05-04 14:31:47Z



## LENNART SIGEBRANT

Styrelseledamot

Serienummer: 19490118xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2020-05-04 14:37:09Z



## DAVID HAMEDANI

Styrelseledamot

Serienummer: 19650327xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2020-05-04 16:53:05Z



## JON NILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19840511xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2020-05-05 04:39:25Z



Penneo dokumentnyckel: 4J3US-U53WK-SEA7T-DEJMS-LOKIT-6EB4X

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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindgården  
organisationsnummer 769612-7336

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindgården för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindgården för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Östersund den 2020-05-05

Deloitte AB

Jon Nilsson  
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."

**JON NILSSON**

**Undertecknare**

Serienummer: 19840511xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2020-05-05 04:45:14Z



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>