



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lindhagens Backe



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Extraamortering om 1,5 miljoner gjordes under året, se lånenot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i en samfällighetsförening. GA6 innefattar Lustgårdsgatan med belysning, parkeringsplatser och infrastruktur. Kostnaden för denna skötsel hanteras av Brf Lindhagens Backe och finansieras av parkeringsintäkter.

Styrelsen

Mattias Heurlin	Ordförande
Pär Leif Boman	Ledamot
Leif Arne Carsten Carlsson	Ledamot
Alex Edgren	Ledamot
Olof Ringqvist	Ledamot
Karl Mikael Gråborg	Suppleant
Per Alexander Löfqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB

Ordinarie Extern

Knut Heilborn

Valberedning

Ida Sparrfeldt
Matilda Svernell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Välmågan 3	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

I föreningens fastighet finns 78 parkeringsplatser varav 78 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen parkeringsplats används som gästparkering. Föreningen erbjuder 10 stycken parkeringsplatser med laddningsmöjligheter för elbil.

Byggnadsår och ytor

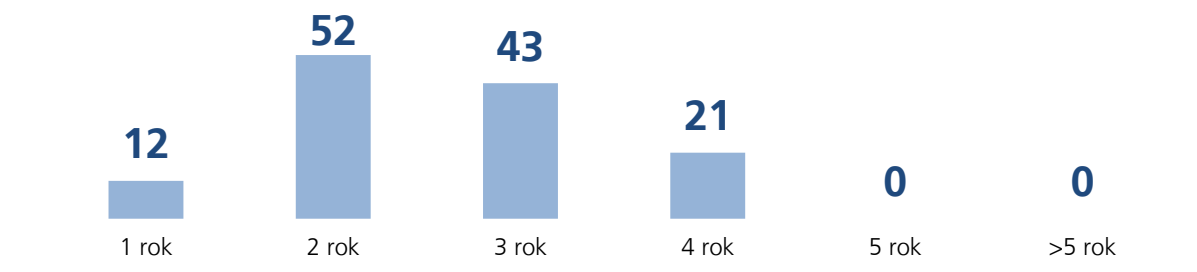
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 530 m², varav 8 993 m² utgör lägenhetsyta och 2 537 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av entréer samt hissfronter	2020
Byte av avgasare radiatorkrets	2020
Planerat underhåll	År
Radonmätning	2022
Stamspolning	2022
Energideklaration	2023
OVK	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Garage	Stockholm Parkering
Trädgårdsförvaltning	IT-Underhåll

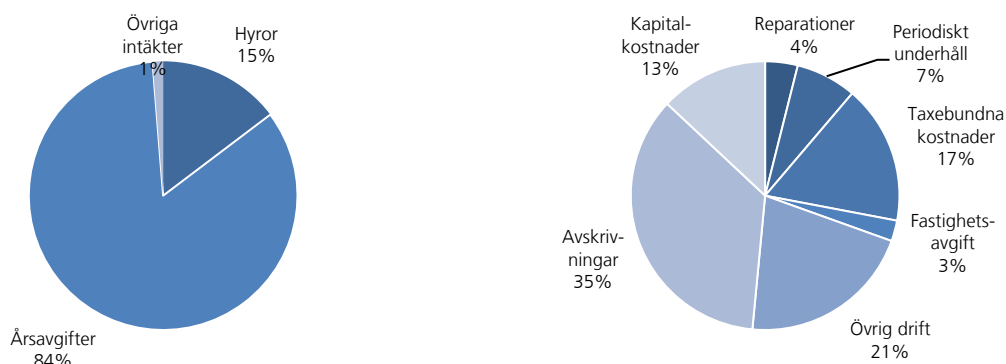
Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade 2019 att förbetala den fasta delen av kostnaden för fjärrvärme för 2020-2021. I och med beslutet undviker föreningen en aviserad prishöjning och får ca 4% rabatt på den fasta kostnaden. I början av 2020 betalades 466 tkr.

En extraamortering om 1,5 miljoner kronor gjordes under september. Ett av föreningens lån förhandlades om från 1,7 % ränta till 0,7 % i fem år. Föreningens räntekostnader kommer i och med detta att minska kommande år.

Milda vintrar samt lågt elpris har gett en låg uppvärmningskostnad för 2020.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med den 1/1 2020 har SBC tagit över både som teknisk och ekonomisk förvaltare. I och med detta har styrelsen en bättre kostnadskontroll jämfört med tidigare år.

Utifrån motion på 2020 års stämma har en arbetsgrupp avseende grind på innergården bildats och arbetar kontinuerligt.

Ny trädgårdsförvaltare på plats sedan juni.

JM utförde en garantireparation av taket på Kellgrensgatan 14 under september.

Samtliga entréer samt hissfronter har målats om under 2020 till en kostnad av cirka 370 tkr. I kostnaden ingår också hörnskydd i metall. Avgasaren för radiatorkretsen gick sönder under hösten 2020 och styrelsen valde då att investera i en ny modernare modell för ca 100 tkr. Båda kostnaderna har tagits upp direkt i 2020 års resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st
Överlåtelse under året: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 201
Tillkommande medlemmar: 39
Avgående medlemmar: 41
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 199

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	9
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 037	8 278
Elkostnad/m ² totalyta	22	32
Värmekostnad/m ² totalyta	46	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	82
Soliditet (%)	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	108	-59
Nettoomsättning (tkr)	6 591	6 660

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 993 m² bostäder och 2 537 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	117 773 000	0	0	117 773 000
Upplåtelseavgifter	239 994 000	0	0	239 994 000
Fond för yttre underhåll	1 662 471	225 000	0	1 437 471
S:a bundet eget kapital	359 429 471	225 000	0	359 204 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 650 414	-225 000	-59 219	-1 366 195
Årets resultat	107 933	107 933	59 219	-59 219
S:a ansamlad förlust	-1 542 481	-117 067	0	-1 425 414
S:a eget kapital	357 886 990	107 933	0	357 779 057

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 933
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 425 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-1 542 481

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

0
-1 542 481

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 591 396	6 659 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 413	31 650
Summa rörelseintäkter		6 598 809	6 691 542
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 967 577	-2 884 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 450	-505 795
Personalkostnader	Not 6	-132 840	-131 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 298 125	-2 282 303
Summa rörelsekostnader		-5 648 992	-5 804 327
RÖRELSERESULTAT		949 817	887 215
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 013	-946 433
Summa finansiella poster		-841 884	-946 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 933	-59 219
ÅRETS RESULTAT		107 933	-59 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	428 666 528	431 400 760
Pågående byggnation	Not 9	-573 690	-1 111 305
Inventarier	Not 10	529 813	631 321
Summa materiella anläggningstillgångar		428 622 651	430 920 776
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		428 622 651	430 920 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 193	38 742
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 254 433	2 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	440 480	172 520
Summa kortfristiga fordringar		2 696 106	213 833
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		309 325	2 497 614
SBC klientmedel i SHB		0	413 736
Summa kassa och bank		309 325	2 911 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 005 431	3 125 183
SUMMA TILLGÅNGAR		431 628 082	434 045 959

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		357 767 000	357 767 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 662 471	1 437 471
Summa bundet eget kapital		359 429 471	359 204 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 650 414	-1 366 195
Årets resultat		107 933	-59 219
Summa fritt eget kapital		-1 542 481	-1 425 414
SUMMA EGET KAPITAL		357 886 990	357 779 057
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	46 190 475	73 775 150
Övriga långfristiga skulder		307 775	240 798
Summa långfristiga skulder		46 498 250	74 015 948
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	26 088 676	667 700
Leverantörsskulder		85 111	262 715
Skatteskulder		315 456	319 632
Övriga skulder		100 854	137 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	652 744	862 911
Summa kortfristiga skulder		27 242 841	2 250 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		431 628 082	434 045 959

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Låssystem	10 år	10 år
Laddstation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 545 635	5 542 452
Hyror lokaler	0	23 200
Hyror parkering moms	947 677	0
Hyror parkering	0	955 041
Hyror förråd	22 000	0
Överlåtelse/pantsättning	0	32 432
Överlåtelse	0	38 374
Avgift andrahandsuthyrning	23 256	0
Gästlägenhet	52 850	68 400
Öresutjämning	-22	-7
	6 591 396	6 659 892

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	4 579	2 700
Övriga intäkter	2 834	28 950
	7 413	31 650

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 750	190 485
	Fastighetsskötsel beställning	15 616	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 626	39 088
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 459	0
	Snöröjning/sandning	0	16 990
	Städning entreprenad	242 590	290 420
	Städning enligt beställning	25 590	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 952	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 160
	Hissbesiktning	15 767	40 181
	Myndighetstillsyn	2 400	1 326
	Gemensamma utrymmen	4 248	0
	Gård	7 654	0
	Serviceavtal	37 942	18 000
	Förbrukningsmateriel	20 726	0
	Teleport/hissanläggning	15 190	0
	Brandskydd	12 855	0
		604 365	607 649
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 975	0
	Hyreslägenheter	0	13 757
	Lokaler	6 508	0
	Gemensamma utrymmen	0	45 628
	Tvättstuga	3 758	0
	Källare	6 859	0
	Entré/trapphus	4 553	0
	Lås	11 923	0
	Installationer	0	48 395
	VVS	27 067	0
	Värmeanläggning/undercentral	43 161	0
	Ventilation	0	71 722
	Elinstallationer	11 605	35 567
	Hiss	132 111	22 488
	Huskropp utvändigt	0	21 000
	Fönster	0	14 037
	Balkonger/altaner	6 160	0
	Garage/parkering	0	15 709
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	1 125
		257 780	289 429
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	58 413
	Hyreslägenheter	799	0
	Lokaler	0	6 320
	Entré/trapphus	369 438	0
	Värmeanläggning	102 500	0
	Ventilation	0	34 693
	Garage/parkering	0	1 326
		472 737	100 753
	Taxebundna kostnader		
	El	256 389	364 607
	Värme	527 956	630 297
	Vatten	122 503	146 139
	Sophämtning/renhållning	171 702	63 463
	Grovsopor	0	117 251
		1 078 550	1 321 757

Övriga driftkostnader		
Försäkring	64 375	69 177
Kabel-TV	0	341 679
Bredband	330 442	0
Övriga fastighetskostnader	0	800
	394 817	411 656
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	159 328	153 568
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 967 577	2 884 813

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	498	0
	Medlemsinformation	1 013	0
	Tele- och datakommunikation	26 806	12 361
	Inkassering avgift/hyra	5 400	240
	Hysesförluster	0	10
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 750
	Föreningskostnader	0	26 141
	Styrelseomkostnader	11 272	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 227	0
	Förvaltningsarvode	135 915	349 066
	Förvaltningsarvoden övriga	30 732	-1 926
	Administration	11 660	79 215
	Konsultarvode	5 928	19 938
		250 450	505 795

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 004	99 996
	Sociala kostnader	32 836	31 420
		132 840	131 416

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 203 832	2 193 060
	Installationer	94 293	89 243
		2 298 125	2 282 303

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	445 010 800	0
	Nyanskaffningar	0	445 010 800
	Utgående anskaffningsvärde	445 010 800	445 010 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 610 040	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 203 832	-2 193 060
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 813 872	-2 193 060
	Planenligt restvärde vid årets slut	428 666 528	431 400 760
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	173 000 000	173 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	225 800 000	225 800 000
	Taxeringsvärde mark	195 000 000	195 000 000
		420 800 000	420 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	414 000 000	414 000 000
	Lokaler	6 800 000	6 800 000
		420 800 000	420 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	-573 690	-1 111 305
		-573 690	-1 111 305
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	942 931	942 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	942 931	942 931
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-311 610	-210 102
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 508	-101 508
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-413 118	-311 610
	Redovisat restvärde vid årets slut	529 813	631 321
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	406	571
	Klientmedel hos SBC	2 254 027	0
	Fordringar	0	2 000
		2 254 433	2 571

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Försäkring		66 407	58 337
Bredband		27 810	27 568
Hyror parkering Aimo		86 689	86 615
Värme		259 574	0
		440 480	172 520

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		1 437 471	0
Reservering enligt stadgar		225 000	225 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	1 212 471
Vid årets slut		1 662 471	1 437 471

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,760 %	14 314 001	15 980 000	2021-03-30
Handelsbanken	0,700 %	12 968 500	13 120 800	2025-12-30
Handelsbanken	0,660 %	11 449 675	11 622 375	2021-03-01
Handelsbanken	1,180 %	17 270 000	17 270 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,180 %	16 276 975	16 449 675	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		72 279 151	74 442 850	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 088 676	-667 700	
		46 190 475	73 775 150	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 940 651kr.

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

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Extern revisor		18 875	20 000
Arvoden		100 002	100 000
Sociala avgifter		31 420	30 000
Ränta		37 912	46 943
Avgifter och hyror		464 535	425 886
Driftkostnader		0	244 200
		652 744	867 029

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/4 2021



Mattias Heurlin
Ordförande



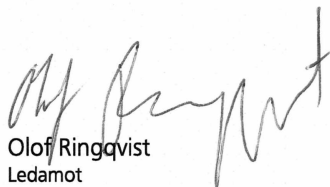
Pär Leif Boman
Ledamot



Leif Arne Carsten Carlsson
Ledamot



Alex Edgren
Ledamot



Olof Ringqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2021
KPMG AB



Knut Heilborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe, org. nr 769618-7595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe för år 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Lindhagens Backe för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Solna den 26 april 2021

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

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

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se