

BRF Lindhagen i Västerås
Org nr 778000-3245

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

ett

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Nils-Olof Bengtsson	Ordförande	2024
Laila Ågren	Vice ordförande	2024
Lena Liljegren	Sekreterare	2023
Peter Gustafsson	Ledamot	2023
Mikael Skärfstad	Ledamot	2024
Kenneth Wall	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marja Argillander och Christine Blomé.

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i fast styrelsearvode samt kr 500 per möte och deltagare till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Hanen 2 och Skjutvallen 2, Västerås Kommun, som byggdes åren 1948-1950. Rot-renovering skedde åren 1992-1993, då bland annat vissa hus försågs med hiss. På fastigheterna finns 5 bostadshus med totalt 15 trapphus. Adressen är Skyttegatan 1-4 samt 6. Föreningens 98 bostäder fördelas enligt följande:

8 st	1 rum och kök	40,5 m ²
65 st	2 rum och kök	57,0-60,5 m ²
24 st	3 rum och kök	74,0-76,0 m ²
1 st	4 rum och kök	97,5 m ²

Den totala ytan är 6 731 m², varav boytan är 6 082,5 m² och ytan för lokaler är 648,5 m².

För uthyrning förfogar också föreningen över följande:

23 st lokaler, 79 st p-platser med el, 25 st kallgarage och 22 st varmgarage.

Under räkenskapsåret har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel.
Lokalvården utförs Bestell Miljövård AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 utfört följande

- 3st ladd-stolpar för el-bilar har monterats
- Målningsarbeten har utförts, bl.a taken vid hissakten har målats.
- Våra kallgarage har tvättats och målats
- Vi har utfört spolning av brunnar (avlägsnat grus och skräp för att undvika översvämningar)
- Handtag har monterats på vindsdörrar för ökad brandsäkerhet
- Besöksparkeringar har skyltats om och EasyPark har införts för betalning av besöksparkering.
- Securitas har anlitats för parkeringsbevakning, störningsjour och rondering.
- Vi har påbörjat avhysning av en boende som ej betalar hyra, slutförs under 2023
- Nytt el-avtal har tecknats för att sänka våra kostnader.
- Byte av lyskällor till LED utfört i hissar, fler lampor byts till LED under 2023 för att sänka el-kostnader
- Port-telefoner har fått nya ip-telefon-abonnemang som är billigare än Telias abonnemang.

Beslut har fattats att föreningens årsavgifter höjs med 5% för lägenheter och lokaler från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	5 370 850	5 356 475	5 178 445	5 192 083
Resultat efter finansiella poster	kr	419 115	-462 128	373 353	304 078
Soliditet	%	16	15	23	22
Likviditet	%	227	215	644	609
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	786	786	763	763
Skuldsättning per kvm	kr	4 991	5 086	3 224	3 288
Energikostnad per kvm	kr	179	175	148	155
Räntekänslighet	%	7,6	7,7	5,0	5,1
Sparande per kvm	kr	242	156	234	216

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

606

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	129 310	2 660 931	4 516 370	-462 128
Reservering till yttre fond		486 640	-486 640	
Ianspråktagande av yttre fond		-634 448	634 448	
Balansering av föregående års resultat			-462 128	462 128
Årets resultat				419 115
Belopp vid årets utgång	129 310	2 513 123	4 202 050	419 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 202 049
Årets resultat	419 115
	4 621 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	486 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-382 270
I ny räkning balanseras	4 516 834
	4 621 164

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	419 115
Dispositioner	-104 330
Årets resultat efter dispositioner	314 785

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 617 453
---	-----------

att

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 370 850	5 356 475
Summa rörelseintäkter		5 370 850	5 356 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 010 869	-3 361 062
Periodiskt underhåll	4	-382 269	-634 448
Övriga externa kostnader	5	-239 530	-248 908
Arvoden och personalkostnader	6	-141 676	-138 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-953 131	-953 131
Summa rörelsekostnader		-4 727 475	-5 336 170
Rörelseresultat		643 375	20 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	233 659	204 061
Räntekostnader		-457 919	-686 494
Summa finansiella poster		-224 260	-482 433
Resultat efter finansiella poster		419 115	-462 128
Årets resultat		419 115	-462 128
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		419 115	-462 128
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		382 269	634 448
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-486 600	-486 640
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		314 784	-314 320

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 215 999	41 169 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	263 471	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 479 470</u>	<u>41 169 130</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		16 400	16 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 400</u>	<u>16 400</u>
Summa anläggningstillgångar		40 495 870	41 185 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		74 688	18 818
Övriga fordringar	10	1 842	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 354	67 309
Klientmedel i SHB		4 038 083	3 382 686
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 224 967</u>	<u>3 468 823</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 263	2 976
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 263</u>	<u>2 976</u>
Summa omsättningstillgångar		4 226 230	3 471 799
Summa tillgångar		44 722 100	44 657 329

akt

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

129 310

129 310

Fond för yttre underhåll

2 513 123

2 660 931

Summa bundet eget kapital

2 642 433

2 790 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 202 049

4 516 370

Årets resultat

419 115

-462 128

Summa fritt eget kapital

4 621 164

4 054 242

Summa eget kapital

7 263 597

6 844 483

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

25 031 900

29 736 800

Summa långfristiga skulder

25 031 900

29 736 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

11 164 176

7 061 988

Leverantörsskulder

485 661

226 292

Skatteskulder

5 738

23 528

Övriga skulder

13

87 057

78 488

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

683 971

685 750

Summa kortfristiga skulder

12 426 603

8 076 046

Summa eget kapital och skulder

44 722 100

44 657 329

GA

Kassaflödesanalys

2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	643 375	20 305
---	---------	--------

<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
--	--	--

Avskrivningar	953 131	953 131
---------------	---------	---------

Erhållen ränta	16 412	40 061
----------------	--------	--------

Erhållna utdelningar	217 247	164 000
----------------------	---------	---------

Erlagd ränta	-457 919	-686 494
--------------	----------	----------

1 372 246	491 003
------------------	----------------

Ökning/minskning kundfordringar	0	2 550
---------------------------------	---	-------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-100 747	95 865
---	----------	--------

Ökning/minskning leverantörsskulder	259 369	-85 515
-------------------------------------	---------	---------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-11 000	28 617
---	---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 519 868	532 520
---	------------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-263 471	-20 300 000
--	----------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263 471	-20 300 000
---	-----------------	--------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-602 712	13 467 288
---------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-602 712	13 467 288
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	653 685	-6 300 192
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 385 662	9 685 855
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 039 347	3 385 663
-------------------------------------	------------------	------------------

all-

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad slutavskriven år 2044	40 år
Markanläggning, slutavskriven år 2024	20 år
Garage, slutavskriven år 2035	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

64.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 779 660	4 779 660
Hyror lokaler	210 552	209 352
Hyror parkering	336 685	334 160
Övriga hyresintäkter	33 540	33 540
Övriga intäkter	21 887	7 112
Brutto	5 382 324	5 363 824
Hyresförluster vakanser lokaler	-684	-684
Hyresförluster vakanser parkering	-10 790	-6 665
Summa nettoomsättning	5 370 850	5 356 475

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	685 279	602 192
Reparationer, löpande underhåll	306 869	542 019
Elavgifter	319 157	224 522
Uppvärmning	751 814	804 702
Vatten och avlopp	228 912	239 719
Renhållning	211 422	202 297
Försäkringar	124 722	113 231
Tomträttsavgäld	0	197 851
Kabel-TV / Internet	169 887	136 356
Övriga fastighetskostnader	25 855	115 511
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	186 952	182 662
Summa driftskostnader	3 010 869	3 361 062

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ny porttelefon	25 213	0
Hänvisningsarmatur	23 394	0
Målning plåttak	123 750	0
Slamsugning	24 913	0
Målningsarbete	185 000	0
Nya torkskåp	0	57 475
Målning av miljöbodar	0	196 625
Målning av garageportar	0	52 500
Reparation och underhåll av låssystem	0	212 820
Målning av väggar och golv	0	33 125

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Montering av brytskydd	0	48 070
Underhåll av lekplats	0	33 833
Summa periodiskt underhåll	<u>382 270</u>	<u>634 448</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	32 955	7 281
Kontorsmaterial	433	398
Kommunikation	34 667	22 235
Indrivning	4 438	0
Revision	16 600	16 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	133 410	126 735
Övriga förvaltningskostnader	16 278	15 134
Konsultarvoden	0	60 375
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>239 531</u>	<u>248 908</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	92 500	85 000
Arvode övrigt	19 500	27 500
Sociala kostnader	29 676	26 121
Summa arvoden, personalkostnader	<u>141 676</u>	<u>138 621</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	16 185	39 873
Övriga ränteintäkter	227	188
Utdelning MBF	196 800	164 000
Återbäring Länsförsäkringar	20 447	0
Summa finansiella intäkter	<u>233 659</u>	<u>204 061</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 034 679	53 034 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 034 679	53 034 679
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 165 549	-31 212 418
Årets avskrivningar	-953 131	-953 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 118 680	-32 165 549
Utgående planenligt värde	<u>19 915 999</u>	<u>20 869 130</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300 000	0
Friköp av tomträtt	0	20 300 000
Utgående planenligt värde	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>40 215 999</u>	<u>41 169 130</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 346 000	43 392 000
Taxeringsvärde mark	14 863 000	14 176 000
	<u>66 209 000</u>	<u>57 568 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	62 400 000	53 600 000
Lokaler	3 809 000	3 968 000
	<u>66 209 000</u>	<u>57 568 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Laddplatser	263 471	0
Utgående anskaffningsvärden	263 471	0
Redovisat värde	<u>263 471</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	1 842	10
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 842</u>	<u>10</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,55	2023-03-06	3 720 540
Stadshypotek	1,53	2023-12-01	3 559 000
Stadshypotek	1,16	2024-12-01	4 841 140
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	3 487 500
Stadshypotek	4,09	2027-09-30	2 791 404
Stadshypotek	1,28	2025-03-30	4 006 492
Stadshypotek	0,91	2024-06-01	3 447 500
Stadshypotek	1,04	2025-06-01	3 447 500
Stadshypotek	0,80	2023-06-01	3 447 500
Stadshypotek	1,17	2026-06-01	3 447 500
Summa skulder till kreditinstitut			36 196 076
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-602 712
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 561 464
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 031 900
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 182 516

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	48 761 000	48 761 000
Summa ställda säkerheter	48 761 000	48 761 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	27 750	26 550
Sociala avgifter	23 549	18 580
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	33 358	33 358
Skulder till MBF	2 400	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>87 057</u>	<u>78 488</u>

Västerås 2023 - 03 - 13

Nils-Olof Bengtsson

Nils-Olof Bengtsson
Ordförande

Lena Liljegren

Lena Liljegren

Mikael Skärfstad

Mikael Skärfstad

Laila Ågren

Laila Ågren

Peter Gustafsson

Peter Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagen, org. nr 778000-3245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagen 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 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 inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomningen 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 andamålsenliga 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 utelamnanden, 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 lampligheten 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 handlingarna 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindhagen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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.

Västerås den 13/3 - 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in cursive script that reads 'Elisabeth Husdal'.

Elisabeth Husdal

Auktoriserad revisor