

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass
769631-9875

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

B

uw
AK
R
S
R

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens femte verksamhetsår

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bolmen 5 i Stockholm kommun. Lagfart erhöles den 17 oktober 2017.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem-nio våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 4 529 m² och fyra lokaler med en total area om ca. 375 m². Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser och tre MC-platser, samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal och en gemensam takterrass. I fastigheten finns också utrymme för källsortering samt förråd för cyklar, barnvagnar och rullstolar. Utöver det finns undercentral för värmepump, fjärrvärmeväxlare och vattenmätare, samt elcentral och fläkttrum.

Väsentliga servitut

Föreningen kan komma att belastas för servitut avseende belysning och skyltar samt stödkonstruktioner på gatan.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Hellgrens Lås	Kontor	Ja	63 m ²	2021-04-01
Roshan Spa	Hudvårdsalong	Ja	47 m ²	2021-04-01
Bobutik Enskede AB	Kontor	Ja	68 m ²	2021-04-01
Enes Pizzeria	Restaurang	Ja	197 m ²	2024-08-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har under 2018 erhållit 2 450 740 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli

uw
45
B
3M
RP

återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är 635kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 35 kr/ m³.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 31 december 2021. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Aimo Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till och med 2021-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med målsättningen att etablera ett avtal med en lokalhyresgäst som har förutsättningar, ambition och förmåga att etablera en fungerande verksamhet i avsedd lokal. Den 1/9 2020 skrev styrelsen på ett överlåtelseavtal mellan gamla och nya lokalhyresgästen, avseende lokal 5-6 samt tecknade ett nytt lokalyresavtal med den nya lokalhyresgästen.

Styrelsen har vidtagit åtgärder med anledning av pandemin; Styrelsemöten hålls i Teams, information kring Covid 19 har satts upp i trapphusen, två av våra lokalhyresgäster har fått hyresreduktion och årsstämman flyttades fram och genomfördes utomhus.

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "uw", "CT", "EM", and "JL".

Styrelsen har under pandemin beviljat hyresreduktion för två av lokalhyresgästerna Roshan SPA och Bobutiken. Ansökan om statligt stöd beviljades samt utbetalades till föreningen.

Vidare har styrelsen satt om ett lån med fast räntesats med löptid 6 år. Det har införts blippsystem avseende fastighetens dörrar samt ett digitalt bokningssystem finns för gästlägenheten. Gästlägenheten har hyrts ut 2 dagar under 2020.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 700 000 kronor (1 700 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 384 780 000 kr.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 19 april 2018.

Under året har fyra (två) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 110 (110).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 17 juni 2020 haft följande sammansättning:

Patricia Pettersson	Ledamot	Ordförande
Mats Sundbergh	Ledamot	
Ulla Wennerlund	Ledamot	
Lina Tillö Zijlmans	Ledamot	
Niklas Lindholm Flodin	Ledamot	
Mia Ljungman Bäckström	Suppleant	
Kurt Lundqvist	Suppleant	
Lissa Nordin	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sjutton (tretton) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

B

uw
ck
sm
RZ
RZ

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Lars Eidefors Sammankallande
Maria Persson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 april 2017.

8

uw
ck
S
m
28.

Flerårsöversikt

	2020	2019
Resultat enligt resultaträkningen tkr	230	178
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 688	1 688
Resultat exkl avskrivningar tkr	1 918	1 866
Årets amorteringar tkr	-1 700	-1 700
Årets likvidöverskott tkr	218	166

Nyckeltal

	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 590	4 450
Resultat efter finansiella poster, tkr	230	178
Soliditet, %	81,61	81,30
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	84 030	84 402
Lån per kvm boarea, kr	14 887	15 263
Genomsnittliga skuldränta, %	1,35	1,31
Fastighetens belåningsgrad, %	17,72	18,10

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 553 000	129 997 000	85 820	81 487	178 075
Disposition av föregående års resultat:			135 870	42 205	-178 075
Årets resultat					229 952
Belopp vid årets utgång	183 553 000	129 997 000	221 690	123 692	229 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	123 692
årets resultat	229 952
	353 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	135 870
Balanseras i ny räkning	217 774
	353 644

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

B

uw
ck
sm
m2
28.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 590 333	4 449 986
Övriga rörelseintäkter		7 344	0
Summa rörelseintäkter m.m.		4 597 677	4 449 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 295 375	-1 477 717
Övriga externa kostnader	4	-244 364	-154 785
Personalkostnader	5	-183 087	-37 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 730 592	-1 687 560
Summa rörelsekostnader		-3 453 418	-3 357 438
Rörelseresultat		1 144 259	1 092 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 613	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-918 919	-914 473
Resultat efter finansiella poster		229 953	178 075
Resultat före skatt		229 953	178 075
Årets resultat		229 953	178 075

B

WW
CK
SM
JR
28.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

380 571 317

382 258 877

Dörrsystem

7

191 642

0

Summa materiella anläggningstillgångar

380 762 959

382 258 877

Summa anläggningstillgångar

380 762 959

382 258 877

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 203 383

3 605 936

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

101 418

38 304

Summa kortfristiga fordringar

1 304 801

3 644 240

Kassa och bank

Kassa och bank

2 805 554

498 750

Summa kassa och bank

2 805 554

498 750

Summa omsättningstillgångar

4 110 355

4 142 990

SUMMA TILLGÅNGAR

384 873 314

386 401 867

B

uw
ck
SM
VR
RE

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

313 550 000

313 550 000

Fond för yttre underhåll

221 690

85 820

Summa bundet eget kapital

313 771 690

313 635 820

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

123 692

81 487

Årets resultat

229 952

178 075

Summa fritt eget kapital

353 644

259 562

Summa eget kapital

314 125 334

313 895 382

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 13

52 580 000

67 425 000

Summa långfristiga skulder

52 580 000

67 425 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

10, 13

14 845 000

1 700 000

Leverantörsskulder

44 371

74 754

Skatteskulder

219 800

198 651

Övriga skulder

11

2 486 147

2 506 513

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

572 662

601 567

Summa kortfristiga skulder

18 167 980

5 081 485

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

384 873 314

386 401 867

B

AW
UK
SM
JR
RR

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

8

HW CK
SM
VL RR

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 716 325	2 716 325
Årsavgifter lokaler	963 678	958 780
Hysesintäkter, fastighetsskatt	88 839	88 839
Hysesintäkter garage	484 865	476 402
Hysesintäkter, digitala tjänster	158 400	158 400
Hysesintäkter, varmvatten	125 852	45 402
Gäst och turistlägenhet	27 256	0
Övriga hyresintäkter	25 117	5 838
	4 590 332	4 449 986

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsel	228 553	227 737
Uppvärmning	280 145	356 151
Vatten/avlopp	67 574	108 481
Sophantering	27 685	37 745
Försäkringspremier	28 095	32 278
IT-kommunikation	151 772	156 982
Teknisk förvaltning	282 279	276 557
Fastighetsskatt	109 900	109 900
Reparationer/underhåll	40 226	28 998
Övriga driftskostnader	79 146	142 888
	1 295 375	1 477 717

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	41 850	33 542
Ekonomisk förvaltning	85 683	86 831
Möteskostnader	2 352	6 450
Förbrukningsinventarier ink årligt filterbyte	62 201	15 282
IT-tjänster	2 066	579
Juridiska kostnader	34 118	0
Övriga externa kostnader	16 094	12 101
	244 364	154 785

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	140 700	28 441
Sociala avgifter	42 387	8 935
Summa personalkostnader	183 087	37 376

*Styrelsearvoden för 2020 avser styrelsearvode för räkenskapsåret 2019 och 2020.

8

EW
UK
SW
UR
R

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	384 780 000	384 780 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 780 000	384 780 000
Ingående avskrivningar	-2 521 123	-833 563
Årets avskrivningar	-1 687 560	-1 687 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 208 683	-2 521 123
Utgående restvärde enligt plan	380 571 317	382 258 877
Taxeringsvärden fördelning byggnader	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärden fördelning mark	57 990 000	57 990 000
	169 990 000	169 990 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden, dörrsystem	234 673	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 673	0
Årets avskrivningar	-43 032	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 032	0
Utgående redovisat värde	191 641	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	728 423	2 779 464
Klientmedelskonto	474 960	826 472
	1 203 383	3 605 936

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	28 604	25 495
Upplupen varmvattenintäkt	40 444	0
Övriga förutbetalda kostnader	32 370	12 809
	101 418	38 304

8

OK
SW
UW
VZ
R

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,99	2026-05-28	13 485 000	13 825 000
SEB	1,05	2021-05-28	13 485 000	13 825 000
SEB	1,32	2022-05-28	13 485 000	13 825 000
SEB	1,54	2023-05-28	13 485 000	13 825 000
SEB	1,82	2024-05-28	13 485 000	13 825 000
Avgår kortfristig del			-14 845 000	-1 700 000
			52 580 000	67 425 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån med villkorsändring 2021-05-28 om sammanlagt 13 485 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del:	2020-12-31
Nästa år amorteringar	1 360 000
Nästa års omförhandlade lån	13 485 000
Summa kortfristig del	14 845 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld Entreprenör	2 450 115	2 390 601
Övriga kortfristiga skulder	36 032	115 912
	2 486 147	2 506 513

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter, maskinellt	388 031	434 058
Upplupna räntekostnader	8 153	0
Upplupet styrelsearvode och soc-avgifter	93 242	0
Upplupnen fastighetsel	22 685	36 289
Upplupen fjärrvärme	32 776	36 699
Upplupen vatten och avfall	17 552	58 645
Upplupen teknisk förvaltning	0	4 284
Övriga upplupna kostnader	10 223	31 593
	572 662	601 568

B

CK

Sm

HW

VR

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	71 250 000	71 250 000
	71 250 000	71 250 000

Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass

Stockholm den 10/5 2021



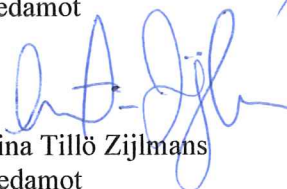
Patricia Pettersson
Ordförande



Mats Sundbergh
Ledamot



Ulla Wennerlund
Ledamot



Lina Tillö Zijlmans
Ledamot



Niklas Lindholm Flodin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass, org.nr 769631-9875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass 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 för föreningen.

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.

B

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindes Terrass för år 2020 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 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.

Stockholm den 11 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor