

BRF Lindhagen i Västerås
Org nr 778000-3245

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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.

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 2023-04-05 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Nils-Olof Bengtsson	Ordförande	2024
Laila Ågren	Vice ordförande	2024
Anni Nordsköld	Sekreterare	2025
Peter Gustafsson	Ledamot	2025
Mikael Skärfstad	Ledamot	2024
Kenneth Wall	Suppleant	2024

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

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2023-07-17.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 70 000 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 10 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som gäller för åren 2021 till 2030.

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 2023 utfört följande

Föreningen har anslutit sig till MBF's nya stadgar och hade även en extra-stämma för det slutliga beslutet. Föreningen har ansökt och beviljats stöd från Naturvårdsverket för de laddstolpar som vi tidigare monterat. Nödtelefoner i våra hissar har uppdaterats på grund av att 3G-systemet stängs.

Vi har monterat nya skyltar i miljöbodarna för att förbättra informationen vid retur-kärnen.

Ett nytt avtal för kabel-tv och bredband har tecknats med Sappa med start 1a december 2024. Kostnaden för det nya avtalet är lägre än nuvarande och ger oss både kabel-tv och bredband för boende. Under 2024 kommer vi reparera sprickor i fasader och utföra en radon-mätning.

Beslut har fattats att föreningens årsavgifter höjs med 3% för lägenheter och lokaler från den 1a januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	5 674 567	5 370 850	5 356 475	5 178 445
Resultat efter finansiella poster	kr	569 298	419 115	-462 128	373 353
Soliditet	%	18	16	15	23
Likviditet	%	273	227	215	644
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	832	786	786	763
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	832			
Skuldsättning per kvm	kr	4 942	4 991	5 086	3 224
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 901	5 951	6 050	3 836
Energikostnad per kvm	kr	176	179	175	148
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,1	7,6	7,7	5,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,1			
Sparande per kvm	kr	223	242	156	234
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,68			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	129 310	2 513 123	4 202 049	419 115
Reservering till yttre fond		486 600	-486 600	
Ianspråktagande av yttre fond		-382 270	382 270	
Balansering av föregående års resultat			419 115	-419 115
Årets resultat				<u>569 298</u>
Belopp vid årets utgång	129 310	2 617 453	4 516 834	569 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 516 834
Årets resultat	569 298
	<u>5 086 132</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	486 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-118 125
I ny räkning balanseras	4 717 657
	<u>5 086 132</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	569 298
Dispositioner	-368 475
Årets resultat efter dispositioner	200 823

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 985 928

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 674 567	5 370 850
Övriga rörelseintäkter		49 487	0
Summa rörelseintäkter		5 724 054	5 370 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 299 731	-3 010 869
Periodiskt underhåll	5	-118 125	-382 269
Övriga externa kostnader	6	-250 820	-239 530
Arvoden och personalkostnader	7	-145 760	-141 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-964 696	-953 131
Summa rörelsekostnader		-4 779 132	-4 727 475
Rörelseresultat		944 922	643 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	318 209	233 659
Räntekostnader		-693 833	-457 919
Summa finansiella poster		-375 624	-224 260
Resultat efter finansiella poster		569 298	419 115
Årets resultat		569 298	419 115
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		569 298	419 115
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		118 125	382 269
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-486 600	-486 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		200 823	314 784

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	39 424 773	40 215 999
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	263 471
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 424 773</u>	<u>40 479 470</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		39 441 173	40 495 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 328	74 688
Övriga fordringar	11	2 050	1 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 145	110 354
Klientmedel i SHB		5 210 108	4 038 083
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 335 631</u>	<u>4 224 967</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 741	1 263
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 741</u>	<u>1 263</u>
Summa omsättningstillgångar		5 337 372	4 226 230
Summa tillgångar		44 778 545	44 722 100

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 310	129 310
Fond för yttre underhåll		2 617 453	2 513 123
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 746 763	2 642 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 516 834	4 202 049
Årets resultat		569 298	419 115
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 086 132	4 621 164
Summa eget kapital		7 832 895	7 263 597
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	27 171 700	25 031 900
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		27 171 700	25 031 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 421 664	11 164 176
Leverantörsskulder		386 155	485 661
Skatteskulder		12 598	5 738
Övriga skulder	14	34 670	87 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		918 863	683 971
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		9 773 950	12 426 603
Summa eget kapital och skulder		44 778 545	44 722 100

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 944 923 643 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 964 696 953 131

Erhållen ränta 88 609 16 412
Erhållna utdelningar 229 600 217 247
Erlagd ränta -693 833 -457 919

1 533 995 **1 372 246**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 61 361 -100 747
Ökning/minskning leverantörsskulder -99 506 259 369
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 189 365 -11 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 685 215** **1 519 868**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 90 000 -263 471

Kassaflöde från investeringsverksamheten **90 000** **-263 471**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -602 712 -602 712

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-602 712** **-602 712**

Årets kassaflöde **1 172 503** **653 685**
Likvida medel vid årets början **4 039 346** **3 385 662**

Likvida medel vid årets slut **5 211 849** **4 039 347**

HN

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
Ladd-platser, slutavskriven år 2037	15 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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 018 688	4 779 660
Hyror lokaler	224 868	210 552
Hyror parkering	334 954	336 685
Övriga hyresintäkter	35 220	33 540
Övriga intäkter	75 587	21 887
Brutto	5 689 317	5 382 324
Hyresförluster vakanser lokaler	-1 315	-684
Hyresförluster vakanser parkering	-13 435	-10 790
Summa nettoomsättning	<u>5 674 567</u>	<u>5 370 850</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-Tv och bredband.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	766 296	685 279
Reparationer, löpande underhåll	475 479	306 869
Elavgifter	231 291	319 157
Uppvärmning	799 079	751 814
Vatten och avlopp	239 486	228 912
Renhållning	231 284	211 422
Försäkringar	139 600	124 722
Kabel-TV / Internet	183 776	169 887
Övriga fastighetskostnader	39 628	25 855
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	193 812	186 952
Summa driftskostnader	<u>3 299 731</u>	<u>3 010 869</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Montering linjeskrapare	118 125	0
Ny porttelefon	0	25 213
Hänvisningsarmatur	0	23 394
Målning plåttak	0	123 750
Slamsugning	0	24 913
Målningsarbete	0	185 000
Summa periodiskt underhåll	<u>118 125</u>	<u>382 270</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	32 955
Kontorsmaterial	0	433
Kommunikation	26 820	34 667
Indrivning	11 238	4 438
Revision	33 725	16 600
Föreningsmöten	79	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	135 215	133 410
Övriga förvaltningskostnader	42 994	16 278
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>250 821</u>	<u>239 531</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	99 460	92 500
Arvode övrigt	10 800	19 500
Sociala kostnader	35 499	29 676
Summa arvoden, personalkostnader	<u>145 759</u>	<u>141 676</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	88 451	16 185
Övriga ränteintäkter	158	227
Utdelning MBF	229 600	196 800
Återbäring Länsförsäkringar	0	20 447
Summa finansiella intäkter	<u>318 209</u>	<u>233 659</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 034 679	53 034 679
Inköp/Aktiveringar, ladd-stolpar	173 471	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 208 150</u>	<u>53 034 679</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 118 680	-32 165 549
Årets avskrivningar	-964 696	-953 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-34 083 376</u>	<u>-33 118 680</u>
Utgående planenligt värde	<u>19 124 774</u>	<u>19 915 999</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>39 424 774</u>	<u>40 215 999</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 346 000	51 346 000
Taxeringsvärde mark	14 863 000	14 863 000
	<u>66 209 000</u>	<u>66 209 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	62 400 000	62 400 000
Lokaler	3 809 000	3 809 000
	<u>66 209 000</u>	<u>66 209 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	263 471	0
Laddplatser	0	263 471
- Omklassificeringar m m	-263 471	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	263 471
	-	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>263 471</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	2 050	1 842
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 050</u>	<u>1 842</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,66	2026-09-01	3 676 768
Stadshypotek	4,14	2025-12-01	3 472 196
Stadshypotek	1,16	2024-12-01	4 713 744
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	3 397 500
Stadshypotek	4,09	2027-09-30	2 721 180
Stadshypotek	1,28	2025-03-30	3 931 976
Stadshypotek	0,91	2024-06-01	3 412 500
Stadshypotek	1,04	2025-06-01	3 412 500
Stadshypotek	4,43	2026-09-01	3 412 500
Stadshypotek	1,17	2026-06-01	3 412 500
Summa skulder till kreditinstitut			35 593 364
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			-7 818 952
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			27 171 700
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			32 579 804

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	48 761 000	48 761 000
Summa ställda säkerheter	48 761 000	48 761 000

Not 14 Övriga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Personalens källskatt	0	27 750
Sociala avgifter	0	23 549
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	33 358	33 358
Skulder till MBF	1 312	2 400
Summa övriga kortfristiga skulder	34 670	87 057

Västerås 2024 - 03 - 08

Nils-Olof Bengtsson

Nils-Olof Bengtsson
Ordförande

Anni Nordsköld
Anni Nordsköld

Mikael Skärfstad
Mikael Skärfstad

Laila Ågren
Laila Ågren

Peter Gustafsson
Peter Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 14.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindhagen i Västerås 778000-3245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindhagen i Västerås för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Lindhagen i Västerås för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlöpa 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vi ska 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.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
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."

Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19850718xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-14 15:08.29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>.