



ÅRSREDOVISNING

2023

Brf Lindöporten 2 i Norrköping
Org. nr 769628-0465



Redovisning av föreningens verksamhet
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Sätet för Brf Lindöporten 2 i Norrköping är: Aktergatan 8, 603 85 Norrköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lindöporten 2 i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 769628-0465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-06-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trossen 6	2015-06-02	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östra. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	garageplatser	286
28	p-platser	0
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2713
Totalt 76 objekt		2999

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 15 st 3 rok, 12 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Norrköping Trossen GA:1	G:A	717916-6645	13 / 20	Parkeringsgarage
Norrköping Trossen GA:2	G:A	717916-6645	35 / 55	Förråd
Norrköping Trossen GA:3	G:A	717916-6645	35 / 107	Lekplats
Norrköping Trossen GA:4	G:A	717916-6645	35 / 60	Poolanläggning
Norrköping Trossen GA:5	G:A	717916-6645	35 / 60	Sophus
Norrköping Trossen GA:6	G:A	717916-6645	13 / 44	Väg
Norrköping Lejdaren S:1	Samfällighet	717916-6645	21 / 52	Parkeringsområde

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Götestrand	Ordförande	2023-05-23	2024-05-22
Monika Svensson	Ledamot	2022-05-12	2024-05-11
Rune Persson Stor	Ledamot	2023-05-23	2025-05-22
Jörgen Svensson	Ledamot	2023-05-23	2025-05-22
Teddy Larsen	Ledamot	2022-05-12	2024-05-11
Helena Olsén	Ledamot	2023-05-23	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Götestrand, Monika Svensson, Teddy Larsen och Helena Olsén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Annika Götestrand, Jörgen Svensson, Teddy Larsen, Monika Svensson och Rune Persson Stor.

Revisorer har varit: Joakim Häll och Maria Sukhova hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mårten Åman (sammankallande) och Barbro Karlsson-Skärhund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2023.

Extra föreningsstämma hölls 17 oktober 2023 med anledning av två inkomna motioner som skulle behandlas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 4,5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% från och med 1 januari 2024.

Fastighetslån: Under året har föreningen fortsatt att amortera 3% på samtliga lån, för att minska föreningens skuld och på sikt även minska räntekostnaderna.

Ränta på innestående kapital: För att erhålla ränteintäkter på likvida medel har 1 400 000 kr överförts till fasträntekonton hos Handelsbanken med olika löptider. Under året har föreningen erhållit drygt 41 000 kr i ränteintäkter.

Medlemsmöte - ekonomi: Styrelsen har anordnat ett möte för medlemmarna där föreningens ekonomi de kommande 5 åren presenterades. Syftet var att informera om att föreningens kostnader kommer att öka väsentligt, främst pga ökade räntekostnader. Höjning av årsavgiften är därför att vänta framöver.

5-årsbesiktning: De sista kvarvarande anmärkningarna, vilka handlade om värmesystemet, har åtgärdats. Bl.a. trimmades flödet av alla husets radiatorer in för att få jämnare värmefördelning i fastigheten. Garantibesiktningen är därmed avslutad, och inga fler fel kan anmälas till entreprenören Hökerum Bygg AB inom ramen för garanti.

Elstöd: Föreningen har erhållit 55 902 kr i statligt elstöd pga höga elpriser.

Uppdaterade ordningsregler: Vad gäller handläggning vid stopp i avlopp samt information om kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Momsåterbetalning: Vi har under året erhållit retroaktiv momsåterbetalning med 77 100 kr för tidigare skattepliktiga investeringar "IMD el hushåll" och "laddstationer för bilar".

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) år 2022

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Stamspolning år 2026.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) år 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	330	320	293	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 729	10 037	10 321	10 507	10 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 729	10 037	10 321	10 507	10 616
Räntekänslighet, %	15	16	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	162	148	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	742	700	690	605	605
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	758	783	771	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 194	2 085	2 047	2 016	1 967
Resultat efter finansiella poster, tkr	272	150	86	95	90
Soliditet, %	73	72	72	71	71

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019-2020. Nyckeltal för årsavgift kr/kvm samt årsavgifter/totala intäkter % har beräknats från år 2021 med hänsyn till IMD och bredband/kabel-TV.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	71 830 000	0	0	71 830 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	870 375	0	195 680	1 066 055
S:a bundet eget kapital, kr	72 700 375	0	195 680	72 896 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-353 120	150 296	-195 680	-398 504
Årets resultat, kr	150 296	-150 296	271 597	271 597
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-202 824	0	75 917	-126 907
S:a eget kapital, kr	72 497 551	0	271 597	72 769 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 320 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-202 824
Årets resultat, kr	271 597
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 320
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-126 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-126 907

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 186 205	2 075 507
Övriga rörelseintäkter	3	86 477	47 863
Summa rörelseintäkter		2 272 682	2 123 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-903 037	-806 246
Övriga externa kostnader	5	-135 240	-136 633
Personalkostnader och arvoden	6	-54 827	-54 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-678 582	-695 563
Summa rörelsekostnader		-1 771 686	-1 692 992
Rörelseresultat		500 996	430 377
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 457	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 857	-280 080
Summa finansiella poster		-229 400	-280 080
Resultat efter finansiella poster		271 597	150 296
Årets resultat		271 597	150 296

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	97 126 547	97 839 536
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	55 397	98 151
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>97 181 943</i>	<i>97 937 687</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	74 004	74 004
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>74 004</i>	<i>74 004</i>
Summa anläggningstillgångar		97 255 947	98 011 691
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 028	35 937
Övriga fordringar	10	719 291	576 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 431	61 231
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>820 750</i>	<i>673 255</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 455 819	1 411 260
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 455 819</i>	<i>1 411 260</i>
Summa omsättningstillgångar		2 276 569	2 084 515
SUMMA TILLGÅNGAR		99 532 516	100 096 206

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll		1 066 055	870 375
Summa bundet eget kapital		72 896 055	72 700 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-398 504	-353 120
Årets resultat		271 597	150 296
Summa fritt eget kapital		-126 907	-202 824
Summa eget kapital		72 769 148	72 497 551
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 040 911	26 394 189
Summa långfristiga skulder		17 040 911	26 394 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 353 278	835 704
Leverantörsskulder		101 006	68 011
Aktuella skatteskulder		3 530	3 530
Övriga skulder	14	28 203	27 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	236 440	270 040
Summa kortfristiga skulder		9 722 457	1 204 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 532 516	100 096 206

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	271 597	150 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	678 582	695 563
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 179	845 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	4 982	-17 000
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	418	25 688
Kassaflöde från löpande verksamhet	955 579	854 547
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	77 161	100 653
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-835 704	-770 390
Årets kassaflöde	197 036	184 810
Likvida medel vid årets början	1 974 627	1 789 817
Likvida medel vid årets slut	2 171 663	1 974 627

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 93 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,06% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 768 152	1 692 096
Hyor	173 202	165 269
Hysesbortfall	-11 550	-8 400
Intäkter el	149 018	109 870
Intäkter Kabel-TV	96 180	96 180
Intäkter solceller	4 653	15 142
Övernattningsrum	6 550	5 350
Summa nettoomsättning	2 186 205	2 075 507

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	7 613	9 658
Intäkt el-stöd	55 902	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	22 962	38 205
Övriga rörelseintäkter	86 477	47 863

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	70 712	37 461
Underhåll enligt plan	1 320	23 205
Elavgifter	237 871	184 112
Uppvärmningsavgifter	171 563	157 164
Vatten och avlopp	104 396	97 482
Sophämtning	32 498	31 635
Försäkringar	29 364	26 864
Kabel-TV	98 625	98 639
Fastighetsskötsel	153 158	146 154
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	3 530	3 530
Summa driftskostnader	903 037	806 246
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	14 200	13 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	65 660	62 128
Övriga förvaltningskostnader	15 352	13 600
Konsultarvoden	16 484	23 346
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 560
Möteskostnader	8 198	6 900
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	7 613	9 658
Kostnad för hemsida	7 733	5 592
Summa övriga externa kostnader	135 240	136 633
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	48 300	48 300
Sociala avgifter	6 527	6 251
Summa personalkostnader och arvoden	54 827	54 551

7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 931 055	64 031 708
Ingående anskaffningsvärde mark	38 362 971	38 362 971
Årets investering byggnader (inv. moms solceller & IMD el)	-41 961	-100 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 252 065	102 294 026
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 454 490	-3 770 705
Årets avskrivningar	-671 028	-683 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 125 518	-4 454 490
Utgående redovisat värde	97 126 547	97 839 536
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	353 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Totalt taxeringsvärde	65 753 000	65 753 000
Fastighetsbeteckning	Trossen 6	
8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	117 781	117 781
Årets investeringar (inv.moms laddstationer)	-35 200	0
Utgående anskaffningsvärde	82 581	117 781
Ingående avskrivningar enligt plan	-19 630	-7 852
Årets avskrivning enligt plan	-7 554	-11 778
Utgående avskrivning enligt plan	-27 184	-19 630
Utgående redovisat värde	55 397	98 151
9 Andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Lindöporten 1 AB, 556961-0602	74 004	74 004
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 004	74 004

10 Övriga fordringar			2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto			3 447	2 453
Avräkningskonto HSB			715 843	563 366
Andra kortfristiga fordringar			0	10 267
Summa kortfristiga placeringar			719 291	576 087
11 Kassa och bank			2023-12-31	2022-12-31
Swedbank			21 659	11 260
Handelsbanken			1 434 160	1 400 000
Summa kassa och bank			1 455 819	1 411 260
12 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,19	2024-03-30	8 796 142	9 074 710
Stadshypotek AB	0,99	2025-03-30	8 799 218	9 077 786
Stadshypotek AB	0,85	2026-03-30	8 798 829	9 077 397
				0
			26 394 189	27 229 893
Nästa års amortering beräknas uppgå till			835 704	835 704
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			8 517 574	0
Långfristig skulder exklusive kortfristig del			17 040 911	26 394 189
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 342 816	3 342 816
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 215 669	23 051 373
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			29 843 000	29 843 000
Summa ställda säkerheter			29 843 000	29 843 000
13 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			835 704	835 704
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			8 517 574	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			9 353 278	835 704

14 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	5 216	7 113
Personalens källskatt	15 564	14 129
Lagstadgade sociala avgifter	7 422	5 939
Summa övriga kortfristiga skulder	28 203	27 181

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	2 870	6 450
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	718	1 613
Förutbetalda hyror och avgifter	178 105	182 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 747	79 472
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 440	270 040

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annika Götestrand Jörgen Svensson

Teddy Larsen Monika Svensson

Rune Persson Stor Helena Olsén

Min revisionsberättelse har lämnats den

Maria Sukhova
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindöporten 2 i Norrköping, org.nr. 769628-0465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindöporten 2 i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindöporten 2 i Norrköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lindöporten 2 i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA GÖTESTRAND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:16:18



RUNE PERSSON STOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:17:56



HELENA CELINA OLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:51:57



JÖRGEN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:52:38



MONICA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:25:02



TEDDY LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:22:11



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 10:03:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lindöporten 2 i Norrköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 10:02:53



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.