



Brf Lindöporten 2

ÅRSREDOVISNING

2022

Brf Lindöporten 2 i Norrköping
Org. nr 769628-0465



Redovisning av föreningens verksamhet
för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trossen 6	2015-06-02	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

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, 17 st 3 rok, 10 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.
Annika Götestrand	Ordförande	2022-05-12
Monica Svensson	Ledamot	2022-05-12
Rune Persson Stor	Ledamot	2022-05-12
Jörgen Svensson	Ledamot	2021-04-19
Teddy Larsen	Ledamot	2022-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Götestrand, Jörgen Svensson och Rune Persson Stor.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 maj 2022.

En extra föreningsstämma hölls 1 juni 2022 med anledning av ändring i stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med 1,5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Föreningsstämma: Föreningen kunde detta år åter igen hålla en fysisk årsstämma. Av 35 lägenheter deltog medlemmar från 16 lägenheter. Totalt var 24 medlemmar närvarande på stämman.

Fastighetslån: Fr.o.m. juli 2022 har amorteringen ökats från 2% till 3% på samtliga lån, för att minska föreningens skuld och på sikt även minska räntekostnaderna.

Ränta på inestående kapital: För att erhålla ränteintäkter på likvida medel, vilket inte är fallet på vårt transaktionskonto hos HSB, har 1 400 000 kr överförts till fasträntekonton hos Handelsbanken med olika löptider.

Fastighetsförsäkring: Föreningens fastighetsförsäkring är fr.o.m. 1 april återigen tecknad hos Länsförsäkringar Östgöta, vilka erbjuder bättre villkor och pris än vad IF erbjuder.

Elproduktion från solcellsanläggning: Solcellsanläggningen producerade under året 35 884 kWh och vi har sålt överskottsel till Eon för ca 15 100 kr.

Nya avgifter för 2023: Styrelsen kan konstatera att kostnaderna för drift- och fastighetsskötsel fortsätter att öka. Styrelsen beslutade därför att höja årsavgiften med 4,5% fr.o.m. 1 januari 2023, och parkeringsplatser utomhus med 25 kr/ månad.

Energikris: Det har under året varit stort nationellt fokus på elenergikrisen och priset för el har ökat dramatiskt. Den 1 juli beslutade styrelsen att höja elpriset till medlemmar till 1,80 kr/kWh inkl moms.

IMD laddstationer för bilar: Fr.o.m. februari infördes individuell mätning och debitering för laddstationerna i stället för att bara ha en fast månadshyra. Samma pris som för lägenhetsel gäller, för närvarande 1,80 kr/kWh inkl moms. Utöver den rörliga delen är det en hyresavgift på 250 kr/mån.

Ventilationskontroll: Under året har HSB, på uppdrag av styrelsen, utfört Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) i fastigheten med ett resultat utan anmärkning.

Vattenläckage i källaren: Det har förekommit vattenläckage utmed väggen i "slussen" mellan cykelförråd och hiss. Hökerum Bygg AB har åtgärdat felet inom ramen för sitt ansvar som totalentreprenör.

5-årsbesiktning/anmärkningar på värmesystemet: Kvarstående anmärkningar på värmesystemet från garantibesiktningen, som genomfördes i mars 2021, har åtgärdats under januari 2023.

Brandskyddsgenomgång: I februari gjorde styrelsen en brandskyddsgenomgång utifrån en checklista som Brand & Riskingenjörerna AB (Briab) utfärdat. Styrelsen skickade även ut ett informationsbrev till samtliga medlemmar angående utrymningsvägar och hur man går till väga om man måste larma.

Stenar utmed Aktergatan: För att förhindra bilar att köra upp på gräsmattan har det placerats 4 större naturstenar utmed Aktergatan, vilket har varit effektivt.

Andrahandsuthyrning: Efter beslut på ordinarie föreningsstämma och extra stämma är att föreningens stadgar ändrade avseende andrahandsuthyrning, vilket kommer att vara tillåtet om giltiga skäl finns.

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

Utifrån underhållsplanen så kommer stamspolning att ske år 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	320	293	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 037	10 321	10 507	10 616	10 726
Räntekänslighet, %	16	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	148	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	366	373	332	318	379
Årsavgifter, kr/kvm	624	615	605	605	605
Totala intäkter, kr/kvm	783	771	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 085	2 047	2 016	1 967	1 880
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	86	95	90	-129
Soliditet, %	72	72	71	71	71

De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2018-2020.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	696 580	0	173 795	870 375
S:a bundet eget kapital, kr	72 526 580	0	173 795	72 700 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-265 176	85 851	-173 795	-353 120
Årets resultat, kr	85 851	-85 851	150 296	150 296
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-179 325	0	-23 499	-202 824
S:a eget kapital, kr	72 347 255	0	150 296	72 497 551

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 205 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	-179 325
Årets resultat, kr	150 296
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 205
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-202 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-202 824

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 075 507	2 039 414
Övriga rörelseintäkter	3	47 863	52 948
Summa rörelseintäkter		2 123 369	2 092 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-806 246	-791 572
Övriga externa kostnader	5	-136 633	-161 364
Personalkostnader och arvoden	6	-54 551	-58 430
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-695 563	-691 637
Summa rörelsekostnader		-1 692 992	-1 703 003
Rörelseresultat		430 377	389 358
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 080	-303 508
Summa finansiella poster		-280 080	-303 508
Resultat efter finansiella poster		150 296	85 850
Årets resultat		150 296	85 850

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	97 839 536	98 623 974
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	98 151	109 929
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		97 937 687	98 733 903
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	74 004	74 004
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		74 004	74 004
Summa anläggningstillgångar		98 011 691	98 807 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 937	20 837
Övriga fordringar	10	576 087	1 772 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 231	56 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		673 255	1 850 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 411 260	32 668
<i>Summa kassa och bank</i>		1 411 260	32 668
Summa omsättningstillgångar		2 084 515	1 882 704
SUMMA TILLGÅNGAR		100 096 206	100 690 611

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll		870 375	696 580
<i>Summa bundet eget kapital</i>		72 700 375	72 526 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-353 120	-265 176
Årets resultat		150 296	85 850
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-202 824	-179 325
Summa eget kapital		72 497 551	72 347 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 394 189	27 425 835
Summa långfristiga skulder		26 394 189	27 425 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	835 704	574 448
Leverantörsskulder		68 011	56 830
Aktuella skatteskulder		3 530	9 515
Övriga skulder	14	27 181	16 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	270 040	259 835
Summa kortfristiga skulder		1 204 465	917 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 096 206	100 690 611

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 94 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,09% 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	2022	2021
Årsavgifter	1 692 096	1 667 184
Hyrer	165 269	158 643
Hysesbortfall	-8 400	-1 950
Intäkter el	109 870	108 649
Intäkter solceller	15 142	4 958
Intäkter Kabel-TV	96 180	96 180
Övernattningsrum	5 350	5 750
Summa nettoomsättning	2 075 507	2 039 414

3 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	9 658	8 079
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	38 205	27 414
Ersättning från försäkringsbolag	0	17 455
Övriga rörelseintäkter	47 863	52 948

4 Driftskostnader	2022	2021
Löpande underhåll	37 461	83 646
Underhåll enligt plan	23 205	17 420
Elavgifter	184 112	133 555
Uppvärmningsavgifter	157 164	172 007
Vatten och avlopp	97 482	96 007
Sophämtning	31 635	31 948
Försäkringar	26 864	22 462
Kabel-TV	98 639	99 567
Fastighetsskötsel	146 154	120 031
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	3 530	4 930
Övriga kostnader	0	10 000
Summa driftskostnader	806 246	791 572
5 Övriga externa kostnader	2022	2021
Revisionsarvoden	13 850	11 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	62 128	60 776
Övriga förvaltningskostnader	13 600	12 064
Konsultarvoden	23 346	45 434
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 560	1 391
Möteskostnader	6 900	2 645
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	9 658	8 079
Kostnad för hemsida	5 592	6 851
Medlemsaktiviteter	0	12 325
Summa övriga externa kostnader	136 633	161 364
6 Personalkostnader och arvoden	2022	2021
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala avgifter	6 251	9 455
Övriga personalkostnader	0	1 375
Summa personalkostnader och arvoden	54 551	58 430

7 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 031 708	64 031 708
Ingående anskaffningsvärde mark	38 362 971	38 362 971
Investeringsmoms	-100 653	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 294 026	102 394 679

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 770 705	-3 086 921
Årets avskrivningar	-683 785	-683 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 454 490	-3 770 706

Utgående redovisat värde	97 839 536	98 623 974
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	493 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	7 400 000
Totalt taxeringsvärde	65 753 000	51 893 000

Fastighetsbeteckning Trossen 6

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	117 781	
Årets investeringar (laddboxar för el bilar)	0	117 781
Utgående anskaffningsvärde	117 781	117 781

Ingående avskrivningar enligt plan	-7 852	0
Årets avskrivning enligt plan	-11 778	-7 852
Utgående avskrivning enligt plan	-19 630	-7 852

Utgående redovisat värde	98 151	109 929
---------------------------------	---------------	----------------

9 Andelar i intresseföretag	2022-12-31	2021-12-31
-----------------------------	------------	------------

Lindöporten 1 AB, 556961-0602	74 004	74 004
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 004	74 004

10 Övriga fordringar			2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto			2 453	11 004
Avräkningskonto HSB			563 366	1 757 149
Andra kortfristiga fordringar			10 267	4 074
Summa kortfristiga placeringar			576 087	1 772 227
11 Kassa och bank			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank			11 260	32 668
Stadshypotek AB			1 400 000	0
Summa kassa och bank			1 411 260	32 668
12 Skulder till kreditinstitut			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,19	2024-03-30	9 074 710	9 331 987
Stadshypotek AB	0,99	2025-03-30	9 077 786	9 334 594
Stadshypotek AB	0,85	2026-03-30	9 077 397	9 333 702
			27 229 893	28 000 283
Nästa års amortering beräknas uppgå till			835 704	574 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			26 394 189	27 425 835
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 342 816	2 297 792
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			23 051 373	25 128 043
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			2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			835 704	574 448
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			835 704	574 448
14 Övriga skulder			2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms			7 113	16 893
Personalens källskatt			14 129	0
Lagstadgade sociala avgifter			5 939	0
Summa övriga kortfristiga skulder			27 181	16 893

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden	6 450	5 250
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 613	1 300
Förutbetalda hyror och avgifter	182 505	183 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 472	69 944
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 040	259 835

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Annika Götestrand

Jörgen Svensson

Teddy Larsen

Monika Svensson

Rune Persson Stor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorn 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 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

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. 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 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.
- 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.
- 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-14 kl. 09:07:36



RUNE PERSSON STOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:27:29



JÖRGEN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 08:59:00



MONICA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:58:59



TEDDY LARSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:34:05



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 13:14:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-15 kl. 13:14:35



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.

