

**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 <sup>2</sup>      |
| 65 st | 2 rum och kök | 57,0-60,5 m <sup>2</sup> |
| 24 st | 3 rum och kök | 74,0-76,0 m <sup>2</sup> |
| 1 st  | 4 rum och kök | 97,5 m <sup>2</sup>      |

Den totala ytan är 6 731 m<sup>2</sup>, varav boytan är 6 082,5 m<sup>2</sup> och ytan för lokaler är 648,5 m<sup>2</sup>.

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-kärlen.

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<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><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 | <u>200 823</u> |

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 985 928

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 3          | 5 674 567                         | 5 370 850                         |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 49 487                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>5 724 054</b>                  | <b>5 370 850</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-4 779 132</b>                 | <b>-4 727 475</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>944 922</b>                    | <b>643 375</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 318 209                           | 233 659                           |
| Räntekostnader   |            | -693 833                          | -457 919                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-375 624</b>                   | <b>-224 260</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>569 298</b>                    | <b>419 115</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>569 298</b>                    | <b>419 115</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| 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                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>200 823</b>                    | <b>314 784</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1, 2       |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <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>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>39 441 173</b> | <b>40 495 870</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <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>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>5 337 372</b>  | <b>4 226 230</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>  |            | <b>44 778 545</b> | <b>44 722 100</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <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         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>7 832 895</b>  | <b>7 263 597</b>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 27 171 700        | 25 031 900        |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>27 171 700</b> | <b>25 031 900</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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/>             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>9 773 950</b>  | <b>12 426 603</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>44 778 545</b> | <b>44 722 100</b> |

**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**



## 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><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><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                                  |
| <b>Brutto</b>                     | <b>5 689 317</b>                        | <b>5 382 324</b>                        |
| Hyresförluster vakanser lokaler   | -1 315                                  | -684                                    |
| Hyresförluster vakanser parkering | -13 435                                 | -10 790                                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b><u>5 674 567</u></b>                 | <b><u>5 370 850</u></b>                 |

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><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><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                                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>3 299 731</u></b>                 | <b><u>3 010 869</u></b>                 |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01<br><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                          |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>118 125</u></b>            | <b><u>382 270</u></b>            |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|   | 2023-01-01<br><u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01<br><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                              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>250 821</u></b>            | <b><u>239 531</u></b>            |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

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

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u><br><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                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>318 209</u></b>                   | <b><u>233 659</u></b>                   |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|   | <u>2023-12-31</u>        | <u>2022-12-31</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Byggnader</b>                                    |                          |                          |
| 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>        |
| <b>Mark</b>   |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 20 300 000               | 20 300 000               |
| Utgående planenligt värde                           | 20 300 000               | 20 300 000               |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>39 424 774</u></b> | <b><u>40 215 999</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| 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/>               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>2 050</u></b> | <b><u>1 842</u></b> |

**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**

|  | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 48 761 000        | 48 761 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>48 761 000</b> | <b>48 761 000</b> |

**Not 14 Övriga skulder**

|  | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                    | 0                 | 27 750            |
| Sociala avgifter                         | 0                 | 23 549            |
| Avsättning medlemmarnas reparationsfond  | 33 358            | 33 358            |
| Skulder till MBF                         | 1 312             | 2 400             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>34 670</b>     | <b>87 057</b>     |

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 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 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 räkenskaperna. Våra 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