

ÅRSREDOVISNING

Brf Lindbacken 7

Org nr 716419-2150

2024-01-01 – 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan begränsning i tiden. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Lindbacken 7 registrerades hos Bolagsverket 1985-01-07.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Ekonomisk plan upprättades 2000-10-05 och registrerades 2000-10-16.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-05.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under räkenskapsåret slutfört renoveringen entré i gathus genom uppsättning av resterande inramade fotografier.
- Föreningens 3 lokaler har detta räkenskapsår genererat full hyresintäkt under årets 12 månader.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-30.

Kurt Nyberg	ordförande
Christina Öberg	ledamot
Claes Börtemark	ledamot
Simon Bärnevåg Åhlin	ledamot
Oscar Hafvenstein	suppleant
Therese Nilsson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har varit

Olle Kannö auktoriserad revisor, MT Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Peter Dickson och Sylvia Zepeda.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Lindbacken 7 med adresser Kammakargatan 41 och 41 A i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd år 1862 innehåller 18 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 554 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	5 R o k	6 R o k	Summa
Antal	6	4	7	1	18
S:a yta	250	272	896	136	1 554

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 379 m² samtliga upplåtna med hyresrätt och uthyrda vid räkenskapsårets utgång.

Därtill finns gemensam tvättstuga, samt vinds- och källarförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 86 431 000 kr (föregående år 86 431 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	22 800	4 431	27 231
Mark	54 000	5 200	59 200
Summor	76 800	9 631	86 431

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Ventilation		OVK-besiktning bostäder/lokaler slutförd och godkänd	2024
Trapphus gathus	Renovering	Målning samt nya postboxar	2023
Ventilation		OVK-besiktning bostäder	2023
Ventilation		OVK-åtgärder lokaler	2023
Lokal 59 kvm	Renovering	Pentry/kök och badrum	2022
Stammar		Högtrycksspolning	2022
Fasad	Puts	Helrenovering av fasad mot Kammakargatan samt ljusgård	2021
Miljörum		Ombyggnation av soprum	2021
Energideklaration		Utförs vart 10:e år	2020
Hiss		Byte av skyddsgrind hiss	2020
Tvättstuga		Ommålning vägg samt nytt golv	2019
Ventilation		OVK-besiktning görs vart 6:e år, senast	2019
Yttertak	Täckmålad plåt	Ommålning	2018
Elcentral & servis		Ny matning från gatan samt ny central	2016
Fasader	Puts	Putsreparationer (mindre)	2014/15
Fönster	3-glas gårdshus	Ommålning	2015
Fönster	2-glas gathus	Ommålning	2015
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny fjärrvärmecentral	2015
VA-stammar		Utbyte	2014
Trapphus		Renovering	2006
Elstigar		Utbyta	2000
Hiss	1 st	Hissmaskin och styrsåp utbyta	1989

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 89 tkr (föreg år ca 87 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 23 tkr (föreg år ca 164 tkr), se vidare not 4.

Årets investeringar uppgår till 41 002 kr avseende ny tvättmaskin.

Planerat underhåll för kommande period

Styrelsen arbetar efter föreningens underhållsplan och jobbar aktivt med uppdatering av denna. Inga större underhållskostnader är planerade under 2025.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts POS Fastighetsvård AB.

Trappstädning har ombesörjts av RS Rent&Snyggt i Stockholm AB.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till totalt 11 000 000 kr (11 000 000 kr).

Uttagna och ställda panter 11 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är www.lindbacken7.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 18 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	26	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27	26

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 946 285	1 573 992	1 662 386	1 657 324
Resultat efter finansiella poster	25 255	- 503 904	- 176 018	- 3 631 231
Balansomslutning	32 907 728	32 957 720	33 414 671	33 797 081
Kassa och bank	757 388	687 926	898 861	1 084 954
Soliditet (%)	65	64	65	65
Skuldkvot	5,6	6,9	6,5	6,5
Skuldsättning kr/m ² (BR)	7 078	7 078	7 078	7 078
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 691	5 691	5 691	5 691
Belåningsgrad (%)	13	13	13	18
Räntekänslighet (%)	12,4	13,7	14,3	14,3
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt 31/12	570	518	494	494
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	45	50	45	45
Energikostnad kr/ m ² (tot)	277	260	239	221
Sparande kr/m ² (tot)	146	- 57	155	300

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2023-01-01

Årsavgiften har höjts med 10% fr o m 2024-01-01

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2025-01-01

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fond för bkg underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	30 987 002	70 535	28 704	-9 329 653	-503 904	21 252 684
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll		70 535		-70 535		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-70 535		70 535		
Balanseras i ny räkning				-503 904	503 904	
Förändring under året			1 872			1 872
Årets resultat					25 255	25 255
Belopp vid årets utgång	30 987 002	70 535	30 576	-9 833 557	25 255	21 279 811

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 833 557
Årets resultat	25 255
Summa	- 9 808 302

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	70 535
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 23 293
Balanseras i ny räkning	- 9 855 544
Summa	- 9 808 302

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 946 285	1 573 992
Övriga rörelseintäkter	2	<u>28 889</u>	<u>30 947</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 975 174	1 604 939
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 118 822	- 1 108 294
Underhållskostnader	4	- 23 293	- 164 525
Övriga externa kostnader	5	- 77 795	- 129 914
Personalkostnader	6	- 22 063	- 31 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 233 358</u>	<u>- 229 258</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 475 331	- 1 663 656
 <i>Rörelseresultat</i>		499 843	- 58 717
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	545
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 475 039</u>	<u>- 445 732</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 474 588	- 445 187
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		25 255	- 503 904
 <i>Årets resultat</i>		25 255	- 503 904

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	31 908 831	32 136 456
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>48 334</u>	<u>13 065</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 957 165	32 149 521
Summa anläggningstillgångar		31 957 165	32 149 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 968	0
Övriga fordringar		16 899	25 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>172 308</u>	<u>95 121</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		193 175	120 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>757 388</u>	<u>687 926</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		757 388	687 926
Summa omsättningstillgångar		950 563	808 199
SUMMA TILLGÅNGAR		32 907 728	32 957 720

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 987 002	30 987 002
Fond för yttre underhåll		70 535	70 535
Fond för balkongunderhåll		<u>30 576</u>	<u>28 704</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 088 113	31 086 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 9 833 557	- 9 329 653
Årets resultat		<u>25 255</u>	<u>- 503 904</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 808 302	- 9 833 557
SUMMA EGET KAPITAL		21 279 811	21 252 684
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	11	<u>127 875</u>	<u>127 875</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		127 875	127 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	11 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		117 292	173 925
Skatteskulder	13	6 272	19 300
Övriga skulder		33 667	23 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>342 811</u>	<u>360 252</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		11 500 042	11 577 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 907 728	32 957 720

Kassaflödesanalys

2024**2023**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	499 843	- 58 717
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>233 358</u>	<u>229 258</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	733 201	170 541

Erhållen ränta och utdelning	451	545
Erlagd ränta	- 475 039	- 445 732
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	258 613	- 274 646

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 72 902	16 758
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 77 119</u>	<u>61 168</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 150 021	77 926

Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 592	- 196 720
--	---------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 41 002</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 41 002	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	67 590	- 196 720
---	--------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	1 872	1 872
Ökning (+) Minskning (-) av långfr. skulder	<u>0</u>	<u>- 16 087</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 872	- 14 215

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	<u>687 926</u>	<u>898 861</u>
Likvida medel vid årets slut	757 388	687 926

Varav kassa och bank	757 388	687 926
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med underhållsplanen, eller om sådan saknas, med minst motsvarande 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel	200 år
Fastighetsförbättringar 2014 stambyte	40 år
Fastighetsförbättringar 2019 fibernätverk	10 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	885 828	805 284
Hysesintäkter lokaler	964 291	813 132
Hysesrabatt lokaler	- 3 734	- 129 624
Hysesintäkter p-platser	56 700	42 000
Bredbandsavgifter	43 200	43 200
Summa	1 946 285	1 573 992

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Utdelning Brandkontoret	9 585	9 000
Erhållet elstöd	0	14 740
Avgifter andrahandsuthyrning	17 872	6 000
Överlåtelseavgifter	1 432	1 207
Summa	28 889	30 947

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård	74 411	108 199
Hisstillsyn	8 305	5 792
Snöröjning	4 620	4 671
Elavgifter belysning	64 627	83 649
Fjärrvärme	388 083	351 554
Sotning	0	15 150
Vatten	83 381	66 706
Städning	44 010	44 010
Renhållning hushållssopor	71 938	55 593
Renhållning grovsopor	36 269	28 032
Löpande reparationer fastigheten	66 296	87 090
Repaationer hiss	22 580	0
Övriga fastighetskostnader	28 804	33 884
Fastighetsavgift/skatt	125 650	124 912
Fastighetsförsäkring	45 942	44 197
Kabel-TV	19 966	20 966
Bredband	33 940	33 889
Summa	1 118 822	1 108 294

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Postboxar	0	40 500
Takvärmeanläggning	0	12 836
Målning av entré gathus, tavlor/fotografier	19 442	71 125
OVK-åtgärder	3 851	40 064
Summa	23 293	164 525

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	42 185	39 952
Revision	26 472	21 171
Övriga förvaltningskostnader	6 440	39 465
Bankavgifter	2 698	4 051
Advokatkostnader	0	25 275
Summa	77 795	129 914

Not 6 Personalkostnader	2024	2023
Löner och andra ersättningar för styrelse, efterjustering föreg år	- 5 640	- 5 885
styrelse	25 000	30 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	19 360	24 115
Sociala kostnader, efterjustering föreg år	- 3 297	- 1 850
Sociala kostnader	6 000	9 400
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 063	31 665

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 617 818	35 617 818
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	35 617 818	35 617 818
Ingående avskrivningar	- 3 481 362	- 3 253 737
Årets avskrivningar	<u>- 227 625</u>	<u>- 227 625</u>
Utgående avskrivningar	- 3 708 987	- 3 481 362
Redovisat värde	31 908 831	32 136 456
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	27 231 000	27 231 000
Mark	<u>59 200 000</u>	<u>59 200 000</u>
Summa	86 431 000	86 431 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 331	16 331
Inköp	<u>41 002</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	57 333	16 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 266	- 1 633
Årets avskrivningar	<u>- 5 733</u>	<u>- 1 633</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 8 999	- 3 266
Redovisat värde	48 334	13 065

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Bredband per april (/mars)	10 210	7 658
Kabel-TV per mars	0	5 580
Upplupen utgående moms hyror kv 1	38 074	35 941
Upplupet krav vattenskada	75 789	0
Fastighetsförsäkring per dec	48 235	45 942
Summa	172 308	95 121

Not 10 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	757 388	687 926
Summa	757 388	687 926

Not 11 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Inbet hyresdeposit Lok 1 Tidningsmakar (2023)	75 000	75 000
Inbet hyresdeposit Lok 3 B&F City (2022)	51 625	51 625
Inbet nyckeldeposit (2020)	1 250	1 250
Summa	127 875	127 875

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek				0	8 400 000
Nordea Hypotek				0	2 600 000
Nordea Hypotek	3,04	2025-06-23	90 d	0	0
Nordea Hypotek	3,04	2025-06-23	90 d	0	0
Nordea Hypotek	3,04	2025-06-23	90 d	0	0
Summa			0	11 000 000	11 000 000
varav långfristig del				0	0
varav kortfristig del				11 000 000	11 000 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	13%	13%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 078	7 078

Not 13 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	123 652
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	124 912	124 912
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	125 650	0
Inbetald preliminärskatt	- 244 290	- 229 264
Summa	6 272	19 300

**Not 14 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	50 478	54 231
Upplupen kostnad el	7 005	14 117
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	15 930	5 510
Upplupen bankavgift	0	185
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	31 891	25 044
Upplupen kostnad städning	3 668	3 668
Upplupen kostnad underhåll	0	12 836
Upplupna arvoden inkl sociala avg	31 000	39 400
Beräknad upplupen räntekostnad	11 147	12 093
Förutbetalda avgifter och hyror	167 692	172 168
Beräknad upplupen revision	24 000	21 000
Summa	342 811	360 252

Not 15 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

11 000 000

11 000 000

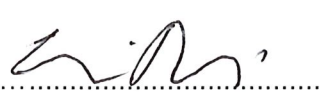
Summa ställda säkerheter**11 000 000****11 000 000**

Stockholm den 2 / 5 2025.


Kurt Nyberg
Ordförande


Claes Börtemark


Christina Öberg


Simon Bärnevåg Åhlin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 - 2025.


Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindbacken 7
Org.nr 716419-2150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindbacken 7 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindbacken 7 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

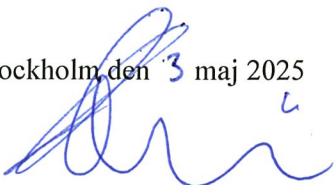
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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.

Stockholm, den 3 maj 2025



Olle Kannö
Auktoriserad revisor