

Styrelsen för HSB Brf Linnean i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheterna Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1966 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 juli 2018.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. På stämman deltog 45 medlemmar varav 36 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tony Karlsson	Ordförande	i tur att avgå
Bengt Johansson	Vice ordförande	i tur att avgå
Lisbeth Hammar	Sekreterare	vald t o m 2021
Eva Andersson	Ledamot	vald t om 2021
Eva Svedlund	Ledamot	i tur att avgå
Jenny Berglund	Ledamot	vald t om 2021
Stefan Hagel	Ledamot	i tur att avgå
Hans Gustafsson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Tony Karlsson, Lisbeth Hammar, Stefan Hagel och Bengt Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Lena Svedlund med Clarence Hagberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Sören Lindh som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Susanne Midell och Eva Andersson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Tonny Hammar, Susanne Midell.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 2 och 3 samt Linnéan 1 i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 14 - 48. Husen färdigställdes år 1966 och innehåller 137 bostäder om 10 076 m², 42 lokaler/förråd om 426 m², och 47 garageplatser 86 parkeringsplatser varav 2 gästparkeringsplatser.

Samtliga garage och parkeringsplatser administreras av vicevärden.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
44 st.	2 rum och kök
63 st	3 rum och kök
15 st.	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte och fasadrenovering	1985
Balkongrenovering	2003
Byte av entréportar	2006
Renovering av tvättstuga 42-44	2006
Byte av tak över portingångar	2008
Renovering av tvättstuga 16	2008
Miljöhus för sopsortering	2009
Stamrenovering samt renovering av badrum	2009-2010
Byte av lås	2010
Installation av postboxar	2011
Termostat/ventilbyte element	2011
Omläggning av fjärrvärmenätet	2012
Givare för mätning av tempertur i lägenheterna	2013
Avgasare automatisk avluftning av värmesystem	2013
Säkerhetsdörrar	2014
Rasriskskydd ovanför portaler	2014
Renovering av tvättstuga 28	2014
Byte av belysning i trappor, källare, portar samt stolpar utomhus	2015
Brandskydd/Rökgas åtgärd	2016
Fibernät	2016
Målning trapphus, husgrund och fönster	2016
Förbättringar utemiljö	2016
Underhåll fönster	2017



Nya brunnar och växter	2017
Byte motorvärmeuttag	2017
Byte vvc ventiler	2017
Underhåll portar	2017
Byggnation förråd	2017
Byte garageportar	2018
Vägbommar	2018
Byte takfläkt	2019
Byte av cirkulationspump	2019
Isolering betongvägg	2019
Oljning av entréportar	2019
Markarbeten, altan, stenläggning mm	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, jour
Securitas Sverige AB	Bevakningstjänst
Kvists El	Elarbeten
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Vatten
Oxelö Energi AB, Nemax och	
Stena Recycling AB	Renhållning
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Nils Andersson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärd/investering som har utförts under året:

Byte takfläkt
Byte av cirkulationspump
Isolering betongvägg
Oljning av entréportar
Markarbeten, altan, stenläggning mm

Föreningens 20-åriga underhållsplan, som revideras varje år, upprättades ursprungligen 2013 och omarbetades 2015. Nu gällande underhållsplan fastställdes i december 2018. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.



Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 160 varav 135 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	6 167	6 167	6 167	6 167	6 167
Årets resultat, tkr	1 261	1 254	1 052	381	619
Balansomslutning, tkr	27 518	28 257	27 632	27 225	25 879
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	612	612	612	612	612
Driftskostnad, kr/kvm	304	296	282	339	282
Ränta, kr/kvm	32	41	55	64	69
Lån, kr/kvm	1 889	2 030	2 088	2 140	2 080
Fond för yttre underhåll, tkr	1 547	1 613	489	113	290
Soliditet (%)	23	17	14	10	9

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2012 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 612 kr/ m². Månadshyrorna för garage och parkeringsplatser höjdes senast den 1 april 2018 till följd av garageportsbytet.

Den för år 2020 framtagna budgeten visar inte något höjningsbehov av årsavgifterna.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 196 740	1 612 875	985 859	1 253 583	5 049 057
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 253 583	-1 253 583	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		293 000	-293 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-359 052	359 052		0
Årets resultat				1 260 592	1 260 592
Belopp vid årets utgång	1 196 740	1 546 823	2 305 494	1 260 592	6 309 649

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 305 493
Årets resultat	<u>1 260 592</u>
	3 566 085

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 566 085</u>
	3 566 085

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 468 523	6 282 157
Summa rörelseintäkter		6 468 523	6 282 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 190 987	-3 105 154
Övriga externa kostnader	4	-314 887	-340 624
Underhåll enligt plan	5	-359 052	-126 328
Personalkostnader och arvoden	6	-283 636	-292 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 170	-737 170
Summa rörelsekostnader		-4 885 732	-4 601 812
Rörelseresultat		1 582 791	1 680 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 454	6 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 653	-433 650
Summa finansiella poster		-322 199	-426 762
Resultat efter finansiella poster		1 260 592	1 253 583
Årets resultat		1 260 592	1 253 583



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	24 202 909	24 934 630
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	10 896	16 345
Summa materiella anläggningstillgångar		24 213 805	24 950 975

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar		24 214 505	24 951 675
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100	708
Övriga fordringar		33 878	33 558
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 950 158	3 042 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	315 275	227 140
Summa kortfristiga fordringar		3 299 411	3 303 984

Kassa och bank

Kassa och bank	11	3 700	1 190
Summa kassa och bank		3 700	1 190

Summa omsättningstillgångar		3 303 111	3 305 174
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		27 517 616	28 256 849
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 196 740	1 196 740
Fond för yttre underhåll		1 546 823	1 612 875
Summa bundet eget kapital		2 743 563	2 809 615

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 305 493	985 858
Årets resultat		1 260 592	1 253 583
Summa fritt eget kapital		3 566 085	2 239 441

Summa eget kapital		6 309 648	5 049 056
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	10 073 137	14 516 161
Summa långfristiga skulder		10 073 137	14 516 161

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	9 761 728	6 807 136
Leverantörsskulder		336 830	404 936
Aktuella skatteskulder		18 793	9 365
Övriga skulder	15	428 762	709 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 718	760 907
Summa kortfristiga skulder		11 134 831	8 691 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		27 517 616	28 256 849
--	--	-------------------	-------------------



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,75 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 137 886 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	6 167 444	6 166 644
Egna lokaler	0	-26 328
Hyror	301 972	272 328
Hyresbortfall	-23 614	-26 358
Övriga intäkter	22 720	56 008
Avsättning inre fond	0	-160 138
Summa nettoomsättning	6 468 522	6 282 156

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	20 271	7 480
Löpande underhåll	297 840	447 389
Elavgifter	148 145	164 854
Uppvärmningsavgifter	820 751	791 810
Vatten och avlopp	395 375	414 167
Sophämtning	165 480	158 287
Övrig renhållning	9 608	0
Försäkringar	128 770	125 019
Kabel-TV/bredband	167 622	56 890
Fastighetsskötsel	884 070	846 270
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	175 400	162 710
Övriga kostnader	34 500	1 194
Kundbonus	-56 846	-70 916
Summa driftskostnader	3 190 986	3 105 154

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	11 950	11 338
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	196 268	189 456
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 729	7 128
Övriga förvaltningskostnader	1 118	700
Konsultarvoden	20 462	24 525
Medlemsavgift HSB	38 250	38 250
Möteskostnader	7 157	11 546
Överlåtelseavgift	13 951	27 301
Pantförskrivningsavgift	6 490	12 705
Kreditupplysning	1 520	2 970
Kontorsmaterial och trycksaker	6 765	6 630
Telefon	0	1 737
Mobiltelefon	1 992	0
Datakommunikation	2 236	2 012
Inkassokostnader	0	4 325
Summa övriga externa kostnader	314 888	340 623



Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	359 052	126 328
Summa underhåll enligt plan	359 052	126 328

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	153 548	154 301
Arvode vicevärd	62 424	74 379
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	49 994	54 356
Övriga personalkostnader	8 170	0
Summa personalkostnader och arvoden	283 636	292 536

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1966.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 765 047	40 579 966
Ingående anskaffningsvärde mark	381 150	381 150
Årets investeringar	0	1 185 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 146 197	42 146 197
Ingående avskrivningar	-17 211 567	-16 479 846
Årets avskrivningar	-731 721	-731 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 943 288	-17 211 567
Utgående redovisat värde	24 202 909	24 934 630
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	380 000	515 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	96 000
Totalt taxeringsvärde	57 300 000	52 811 000

Fastighetsbeteckning: Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 491	53 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 491	53 491
Ingående avskrivningar enligt plan	-37 146	-31 698
Årets avskrivning enligt plan	-5 448	-5 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 594	-37 146
Utgående redovisat värde	10 897	16 345

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 700 kronor, föregående år 700 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 275	227 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 275	227 140

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto Swedbank, avlutat under året	0	1 190
Swish konto, handelsbanken	3 700	0
Summa kassa och bank	3 700	1 190

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Löst/omplacerat			0	304 500
Löst/omplacerat			0	522 000
Stadshypotek	1,8	2020-09-01	1 287 176	1 340 624
Stadshypotek	1,43	2020-01-07	1 300 320	1 382 880
Stadshypotek	1,45	2020-06-01	1 395 000	1 425 000
Stadshypotek	1,44	2020-06-30	1 685 232	1 725 840
Stadshypotek	1,49	2022-06-30	1 687 200	1 774 800
Stadshypotek	1,58	2021-09-30	1 790 353	1 823 253
Stadshypotek	1,49	2022-06-30	2 522 400	2 652 400
Stadshypotek	1,51	2024-06-01	4 073 184	4 186 000
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	4 094 000	4 186 000
			19 834 865	21 323 297
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 463 112	-6 395 380
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-298 616	-411 756
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 073 137	14 516 161

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 730 992
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	16 421 125



Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	24 728 700	24 728 700
Summa ställda säkerheter	24 728 700	24 728 700

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	9 761 728	6 807 136
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 761 728	6 807 136

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	680	940
Personalens källskatt	1 560	1 560
Lagstadgade sociala avgifter	531	851
Medlemmars reparationsfond/inre fond	425 991	705 937
Summa övriga kortfristiga skulder	428 762	709 288
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	705 937	780 154
Uttag under året	-279 946	-234 355
Avsättning	0	160 138
Utgående värde	425 991	705 937

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	24 091	35 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 919	234 125
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	331 157	487 521
Avtalsplacerade betalningar	4 551	3 577
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588 718	760 905



Tony Karlsson
Ordförande



Bengt Johansson
Vice ordförande



Lisbeth Hammar
Sekreterare

Eva Andersson
Ledamot



Eva Svedlund
Ledamot

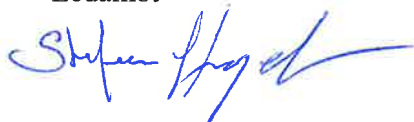


Jenny Berglund
Ledamot

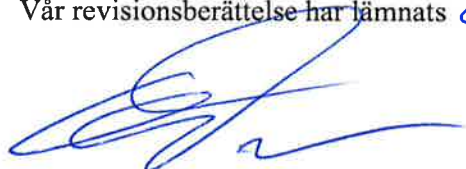


Hans Gustafsson
HSB-ledamot

Stefan Hagel
Ledamot

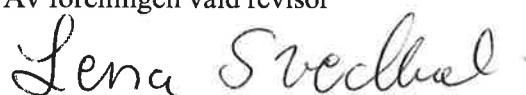



Vår revisionsberättelse har lämnats *den 8/5 2020*



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Svedlund
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund, org.nr. 719000-2209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéan i Oxelösund för år 2019.

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 2019 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 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 HSB Brf Linnéan i Oxelösund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Nyköping den 8 15 2020

Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor