

Styrelsen för HSB Brf Linnean i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-06-17. På stämman deltog 27 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tony Karlsson	Ordförande	vald t o m 22
Bengt Johansson	Vice ordförande	vald t o m 22
Lisbeth Hammar	Sekreterare	i tur att avgå
Eva Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Susanne Midell	Ledamot	i tur att avgå
Ludvig Nyström	Ledamot	vald t o m 22
Stefan Hagel	Ledamot	vald t o m 22
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 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Eva Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Susanne Midell och Marie-Louise Lindén som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Tonny Hammar och Anita Lager.

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:

Markarbeten på tomten

Oljning av entréportar

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 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 162 varav 137 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	6 167	6 167	6 167	6 167	6 167
Årets resultat, tkr	1 283	1 261	1 254	1 052	381
Balansomslutning, tkr	28 069	27 518	28 257	27 632	27 225
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	612	612	612	612	612
Driftskostnad, kr/kvm	339	304	296	282	339
Ränta, kr/kvm	28	32	41	55	64
Lån, kr/kvm	1 824	1 889	2 030	2 088	2 140
Fond för yttre underhåll, tkr	1 783	1 547	1 613	489	113
Soliditet (%)	27	23	17	14	10

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. Månadshyror för garage och parkeringsplatser höjdes senast den 1 april 2018 till följd av garageportsbytet.

Den för år 2021 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	1 546 823	2 305 493	1 260 592	6 309 648
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 260 592	-1 260 592	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		293 000	-293 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-56 812	56 812		0
Årets resultat				1 283 340	1 283 340
Belopp vid årets utgång	1 196 740	1 783 011	3 329 897	1 283 340	7 592 988

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 329 897
Årets resultat	<u>1 283 340</u>
	4 613 237

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 613 237</u>
	4 613 237

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 457 087	6 468 523
Summa rörelseintäkter		6 457 087	6 468 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 555 030	-3 190 987
Övriga externa kostnader	4	-303 120	-314 887
Underhåll enligt plan	5	-56 812	-359 052
Personalkostnader och arvoden	6	-240 474	-283 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 170	-737 170
Summa rörelsekostnader		-4 892 606	-4 885 732
Rörelseresultat		1 564 481	1 582 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 509	9 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 650	-331 653
Summa finansiella poster		-281 141	-322 199
Resultat efter finansiella poster		1 283 340	1 260 592
Årets resultat		1 283 340	1 260 592

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 471 187	24 202 909
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 448	10 896
Summa materiella anläggningstillgångar		23 476 635	24 213 805

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar		23 477 335	24 214 505
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 183	100
Övriga fordringar		33 878	33 878
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 929 398	2 950 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 721	315 275
Summa kortfristiga fordringar		3 082 180	3 299 411

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	11	9 150	3 700
Summa kassa och bank		9 150	3 700

Summa omsättningstillgångar		4 591 330	3 303 111
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		28 068 665	27 517 616
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 196 740	1 196 740
Fond för yttre underhåll		1 783 011	1 546 823
Summa bundet eget kapital		2 979 751	2 743 563

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 329 897	2 305 493
Årets resultat		1 283 340	1 260 592
Summa fritt eget kapital		4 613 237	3 566 085

Summa eget kapital		7 592 988	6 309 648
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 609 616	10 073 137
Summa långfristiga skulder		15 609 616	10 073 137

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 542 501	9 761 728
Leverantörsskulder		130 431	336 830
Aktuella skatteskulder		23 349	18 793
Övriga skulder	15	398 351	428 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	771 429	588 718
Summa kortfristiga skulder		4 866 061	11 134 831

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 068 665	27 517 616
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



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 45 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	6 166 644	6 167 444
Hyrer	299 462	301 972
Hyresbortfall	-35 254	-23 614
Övriga intäkter	26 235	22 720
Summa nettoomsättning	6 457 087	6 468 522

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 221	20 271
Löpande underhåll	310 193	297 840
Elavgifter	146 548	148 145
Uppvärmningsavgifter	816 061	820 751
Vatten och avlopp	407 393	395 375
Sophämtning	173 620	165 480
Övrig renhållning	4 987	9 608
Försäkringar	142 415	128 770
Kabel-TV/bredband	401 605	167 622
Fastighetsskötsel	929 601	884 070
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	175 400	175 400
Övriga kostnader	34 986	34 500
Kundbonus	0	-56 846
Summa driftskostnader	3 555 030	3 190 986

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	12 300	11 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	201 636	196 268
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	6 729
Övriga förvaltningskostnader	809	1 118
Konsultarvoden	0	20 462
Medlemsavgift HSB	38 250	38 250
Möteskostnader	7 560	7 157
Överlåtelseavgift	18 882	13 951
Pantförskrivningsavgift	9 426	6 490
Representation, avdragsgill	500	0
Kreditupplysning	2 902	1 520
Kontorsmaterial och trycksaker	3 200	6 765
Mobiltelefon	1 749	1 992
Datakommunikation	0	2 236
Juridisk konsult	5 906	0
Summa övriga externa kostnader	303 120	314 888

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	56 812	359 052
Summa underhåll enligt plan	56 812	359 052

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	126 240	153 548
Arvode vicevärd	62 424	62 424
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	41 910	49 994
Övriga personalkostnader	400	8 170
Summa personalkostnader och arvoden	240 474	283 636

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 765 047	41 765 047
Ingående anskaffningsvärde mark	381 150	381 150
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 146 197	42 146 197
Ingående avskrivningar	-17 943 288	-17 211 567
Årets avskrivningar	-731 721	-731 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 675 009	-17 943 288
Utgående redovisat värde	23 471 188	24 202 909
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	380 000	380 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	120 000
Totalt taxeringsvärde	57 300 000	57 300 000

Fastighetsbeteckning: Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 491	53 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 491	53 491
Ingående avskrivningar enligt plan	-42 594	-37 146
Årets avskrivning enligt plan	-5 448	-5 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 042	-42 594
Utgående redovisat värde	5 449	10 897

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 700 kronor, föregående år 700 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 721	315 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 721	315 275

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swish konto, handelsbanken	9 150	3 700
Summa kassa och bank	9 150	3 700

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2025-09-01	1 233 728	1 287 176
Stadshypotek	1,48	2021-04-07	1 217 760	1 300 320
Stadshypotek	1,52	2024-06-01	1 365 000	1 395 000
Stadshypotek	1,25	2025-06-30	1 644 624	1 685 232
Stadshypotek	1,49	2022-06-30	1 599 600	1 687 200
Stadshypotek	1,58	2021-09-30	1 757 453	1 790 353
Stadshypotek	1,49	2022-06-30	2 392 400	2 522 400
Stadshypotek	1,51	2024-06-01	3 939 552	4 073 184
Stadshypotek	1,45	2023-06-01	4 002 000	4 094 000
			19 152 117	19 834 865
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 859 753	-9 463 112
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-682 748	-298 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 609 616	10 073 137

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	15 738 377

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	3 542 501	9 761 728
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 542 501	9 761 728

Not 15 Övriga skulder

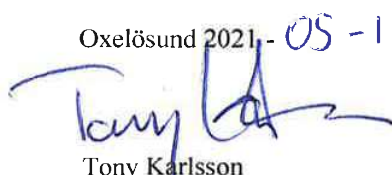
	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	240	680
Personalens källskatt	1 560	1 560
Lagstadgade sociala avgifter	531	531
Medlemmars reparationsfond/inre fond	396 020	425 991
Summa övriga kortfristiga skulder	398 351	428 762
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	425 991	705 937
Uttag under året	-29 971	-279 946
Utgående värde	396 020	425 991



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	23 742	24 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 129	228 919
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	496 558	331 157
Avtalsplacerade betalningar	0	4 551
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	771 429	588 718

Oxelösund 2021 - 05-12



Tony Karlsson
Ordförande



Bengt Johansson
Vice ordförande



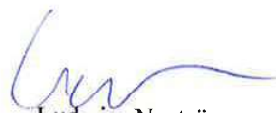
Lisbeth Hammar
Sekreterare



Eva Andersson
Ledamot



Stefan Hagel
Ledamot



Ludwig Nyström
Ledamot



Susanne Midell
Ledamot



Hans Gustafsson
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-18



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Karlsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéan i Oxelösund för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Oxelösund den 18/5 2021

18/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Karlsson
Av föreningen vald revisor