



# HSB BRF LINDEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB BRF Linden kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

2020-06-25 kl. 19:00 Föreningslokalen, C-husets källare mellan Åkervägen 25 och 27.

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen! /Styrelsen

## Om rösträtt, ombud och biträde

I föreningens stadgar går att i § 18 läsa följande om rösträtt, ombud och biträde:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett valfritt biträde.





Org Nr: 712400-2259

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2259

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 *u18*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ribby 2:319 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt            | Antal | Kvm   |
|-------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter     | 72    | 5 772 |
| Lokaler           | 35    | 393   |
| Parkeringsplatser | 69    |       |
| Garageplatser     | 26    |       |

Föreningens fastighet är byggd år 1967. Värdeår 1967.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam år 2019 och i Protector HSB år 2020. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under 2019 har årsavgifterna varit oförändrade.  
Årsavgifterna höjdes med 3% 2020-01-01.

#### Genomfört planerat underhåll

Förutom normalt löpande underhåll har Föreningslokalen, Hobbyrummet/Motionsrummet och korridoren i Hyrlokalerna renoverats. Garageportarna har målats.

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel    | Åtgärd                                             |
|----------|----------------|----------------------------------------------------|
| 2020     | Lekplats       | Utbyte av vissa lekredskap på gården               |
| 2020     | Hyrlokaler     | Ev. målning av några hyrlokaler                    |
| 2020     | Tak            | Ev. åtgärder av taksäkerheten                      |
| 2021     | Stuprör        | Ev. utbyte av stuprör                              |
| 2021     | Ytterbelysning | Ev. utbyte av ytterbelysning                       |
| 2021     | Ventilation    | Genomföra OVK och radonmätning                     |
| 2022     | Lekplats       | Byte av vissa lekredskap på gården                 |
| 2022     | Stammar        | Hetvattenspolning av stammar                       |
| 2022     | Ventilation    | Ev. byte av TA/FA aggregat till hyrlokalerna       |
| 2022     | Balkonger      | Ev. målning av träpaneler på balkongerna           |
| 2022     | Grovtvättstuga | Ev. byte av torkskåp                               |
| 2023     | Trapphus       | Ev. målning (Investerings)                         |
| 2023     | Källare        | Ev. målning (Investerings)                         |
| 2024     | Dörrar         | Nya entrédörrar med passagekontroll (Investerings) |
| 2025     | Balkonger      | Ev. byte av balkonger (Investerings)               |
| 2025     | Grovtvättstuga | Ev. ny grovtvättmaskin                             |

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge****Tidigare genomfört underhåll**

| Tidpunkt | Byggnadsdel      | Åtgärd                                                              |
|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2019     | Hyrlokalerna     | Renovering av rum utanför lokaler                                   |
| 2019     | Hobbylokalen     | Renovering av hobbylokalen                                          |
| 2019     | Föreningslokalen | Renovering av föreningslokalen                                      |
| 2019     | Garage           | Målning av garageportar                                             |
| 2018     | Ventilation      | OVK genomförd i Hyrlokalerna                                        |
| 2018     | Lekplats         | Sargen kring sandlådan bytt                                         |
| 2017     | Lekplats         | Byte av fyra gungor på lekplatsen                                   |
| 2017     | Stammar          | Hetvattenspolning av lägenheterna                                   |
| 2017     | Rör              | Byte av inkommande kallvattenledning till fastigheten               |
| 2017     | Rör              | Byte av dagvattenledningar, dränering och isolering av grunden runt |
| 2016     | Tvättstuga       | Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmanglar har bytts ut   |
| 2016     | Hyrlokalerna     | Pentryt i hyrlokalerna har renoverats                               |
| 2015     | Parkering        | Stopplanken vid p-platserna bytta                                   |
| 2015     | Dränering        | Byte av dagvattenledningar, dränering och isolering bakom C-huset   |
| 2014     | Dörrar           | Renovering av entréportar                                           |
| 2014     | Parkering        | Asfaltering av körbanor, gångbanor och parkeringen vid C-huset      |
| 2014     | Rör              | Byte yttre avlopp                                                   |
| 2012     | Stammar          | Stambyte                                                            |
| 2011     | Värme            | Byte undercentral                                                   |
| 2009     | Tak              | Omläggning tak                                                      |
| 2008     | Ventilation      | Byte takfläktar                                                     |
| 2006     | Lekplats         | Ombyggnad lekplatser                                                |
| 2005     | Fasad            | Nya fasader med tilläggsisolering                                   |
| 2003     | Tvättstuga       | Ombyggnad tvättstugor                                               |
| 1993     | Värme            | Övergång till fjärrvärme                                            |
| 1988     | Alla byggnader   | Byte fönster och isolering av vindar                                |
| 1988     | Värme            | Byte av radiatorventiler samt inreglering av dessa                  |

**Övriga väsentliga händelser**

Styrelsen har sagt upp skötselavtalet med HSB Mark o Trädgård för omförhandling.

Styrelsen har sagt upp städavtalet med Adlersons.

Styrelsen har under året haft fyra Driftmöten med HSB Fastighetsskötsel.

Styrelsen har under året haft två Marksyner med HSB Mark o Trädgård.

Styrelsen har genomfört fyra brandsyner i fastigheten.

**Föreningsfrågor**

Styrelsen har under året gett ut fyra "Nyhetsblad".

Styrelsen har deltagit i fyra Samverkansmöten som hållits mellan HSB-föreningarna i Västerhaninge.

Delar av styrelsen har deltagit olika "Tema-möten" som arrangerats av HSB Stockholm.

Under året har det varit åtta "Stickcafé" i Föreningslokalen.

En ärtmiddag har avhållits i Föreningslokalen.

Julgran har varit uppsatt på gården.

**HSB Kod**

Föreningsstämman 2016 antog HSB Kod.

Syftet med koden är att bidra med en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där medlemmarna ska känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt samt att verksamheten är stabil och hållbar.

Koden följer principen "Följ eller förklara" och styrelsen ska till stämman skriftligen redogöra och kommentera de punkter i koden som inte följs.

Styrelsen har under 2019 följt och arbetat enligt samtliga punkter i HSB Kod utom 3.6.2 som säger att styrelsen ska hålla minst ett medlemsmöte per år utöver föreningsstämman.

Anledningen till att inget medlemsmöte har genomförts är att det inte funnits något att informera om.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-05-16 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Daniel Broo  
Paul Svanström  
Ulf Lundberg  
Kristina Hellborg  
Kjell Andersson  
Hans Baard  
Mimmi Broberg

#### Roll

Ordförande  
Vice Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB Ledamot

Under perioden 2019-05-17 - 2019-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Daniel Broo  
Paul Svanström  
Ulf Lundberg  
Kristina Hellborg  
Kjell Andersson  
Hans Baard  
Siv Stagman  
Johan Gyllstedt

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Broo, Ulf Lundberg, Hans Baard och Siv Stagman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daniel Broo, Paul Svanström, Ulf Lundberg och Kristina Hellborg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Britt Holmberg  | Föreningsvald ordinarie           |
| Lennart Närlund | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision      | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Kjell Andersson och Daniel Broo.

### Valberedning

Valberedningen består av Marie Elblad och Kerstin Holm.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inlämnande av underhållsfond.

Stadgäns fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

*Ulf*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 90 (89) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (4) överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal                                        | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 701   | 701   | 701   | 701   | 699   |
| Totala Intäkter kr/kvm                           | 754   | 756   | 753   | 754   | 759   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 212   | 216   | 214   | 173   | 153   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 4 661 | 4 709 | 4 753 | 4 791 | 4 815 |
| Räntekänslighet                                  | 7%    | 7%    | 7%    | 7%    | 7%    |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 420   | 419   | 393   | 411   | 415   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 156   | 151   | 152   | 156   | 152   |

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal                  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 4 647 | 4 661 | 4 644 | 4 650 | 4 676 |
| Resultat efter finansiella poster | 727   | 733   | 475   | -78   | 225   |
| Soliditet                         | 12%   | 10%   | 8%    | 7%    | 7%    |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                         | 4 646 914        |
| Rörelsekostnader                        | - 3 546 312      |
| Finansiella poster                      | - 373 161        |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>727 441</b>   |
| Planerat underhåll                      | + 0              |
| Avskrivningar                           | + 580 015        |
| <b>Årets sparande</b>                   | <b>1 307 456</b> |
| <b>Årets sparande per kvm total yta</b> | <b>212</b>       |

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|----------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 940 300  | 1 690 227        | 58 828                 | 733 382           |
| Reservering till fond 2019   |          | 437 000          | -437 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2019 |          | 0                | 0                      |                   |
| Balanserat i ny räkning      |          |                  | 733 382                | -733 382          |
| Årets resultat               |          |                  |                        | 727 441           |
| Belopp vid årets slut        | 940 300  | 2 127 227        | 355 210                | 727 441           |

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 792 210          |
| Årets resultat                        | 727 441          |
| Reservering till underhållsfond       | -437 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 0                |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>1 082 651</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>1 082 651</b> |
|-------------------------|------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 4 646 914                        | 4 661 403                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 587 639                       | -2 585 861                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -102 824                         | -69 768                          |
| Planerat underhåll                                |       | 0                                | -51 117                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -275 835                         | -272 142                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -580 015                         | -545 462                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -3 546 312                       | -3 524 350                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 100 602</b>                 | <b>1 137 053</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 5 686                            | 3 680                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -378 847                         | -407 351                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -373 161                         | -403 671                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>727 441</b>                   | <b>733 382</b>                   |

ME

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>        | <b>2018-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 30 541 717               | 30 085 155               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 0                        | 0                        |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 0                        | 500                      |
|                                              |        | <u>30 541 717</u>        | <u>30 085 655</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>30 542 217</u>        | <u>30 086 155</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 3 850                    | 2 424                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 1 985 424                | 2 093 251                |
| Placeringskonto HSB Stockholm                |        | 86                       | 86                       |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 9 981                    | 9 982                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 313 330                  | 287 224                  |
|                                              |        | <u>2 312 672</u>         | <u>2 392 967</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 1 000 000                | 1 000 000                |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 5 000                    | 5 000                    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>3 317 672</u>         | <u>3 397 967</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>33 859 889</b></u> | <u><b>33 484 122</b></u> |

M

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

940 300

940 300

Yttre underhållsfond

2 127 227

1 690 227

3 067 5272 630 527*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

355 210

58 828

Årets resultat

727 441

733 382

1 082 651792 210

Summa eget kapital

4 150 1783 422 737**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

28 420 020

28 734 350

28 420 02028 734 350*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

314 330

296 096

Leverantörsskulder

407 787

461 569

Skatteskulder

15 610

6 827

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

551 964

562 542

1 289 6911 327 034

Summa skulder

29 709 711

30 061 384

**Summa eget kapital och skulder****33 859 889****33 484 122***my*

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

|                                                          | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 727 441           | 733 382           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 580 015           | 545 462           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 307 456         | 1 278 844         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -27 532           | 6 975             |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -55 578           | -55 258           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 224 346         | 1 230 561         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 036 077        | -500              |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 036 077        | -500              |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -296 096          | -269 846          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -296 096          | -269 846          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-107 827</b>   | <b>960 215</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 098 337</b>  | <b>2 138 122</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 990 511</b>  | <b>3 098 337</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

*uik*



## HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 358 Tkr.

*ack*

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

| Noter                                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                         |                          |                          |
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                             | 4 161 216                | 4 161 216                |
| Årsavgifter vatten                                      | 158 572                  | 161 163                  |
| Hyror                                                   | 348 228                  | 337 015                  |
| Övriga intäkter                                         | 13 471                   | 17 369                   |
| Bruttoomsättning                                        | <u>4 681 487</u>         | <u>4 676 763</u>         |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -34 573                  | -15 360                  |
|                                                         | <b>4 646 914</b>         | <b>4 661 403</b>         |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 675 500                  | 612 732                  |
| Reparationer                                            | 159 023                  | 261 748                  |
| El                                                      | 168 635                  | 146 548                  |
| Uppvärmning                                             | 700 198                  | 719 966                  |
| Vatten                                                  | 254 673                  | 231 431                  |
| Sophämtning                                             | 79 988                   | 78 144                   |
| Fastighetsförsäkring                                    | 86 359                   | 66 281                   |
| Kabel-TV och bredband                                   | 43 020                   | 44 594                   |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 122 574                  | 112 724                  |
| Förvaltningsarvoden                                     | 288 961                  | 296 953                  |
| Övriga driftkostnader                                   | 8 708                    | 14 739                   |
|                                                         | <b>2 587 639</b>         | <b>2 585 861</b>         |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 45 642                   | 9 806                    |
| Administrationskostnader                                | 20 902                   | 19 918                   |
| Extern revision                                         | 12 000                   | 11 650                   |
| Konsultkostnader                                        | 8 250                    | 12 364                   |
| Medlemsavgifter                                         | 16 030                   | 16 030                   |
|                                                         | <b>102 824</b>           | <b>69 768</b>            |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
| Arvode styrelse                                         | 215 500                  | 212 000                  |
| Revisionsarvode                                         | 7 000                    | 7 000                    |
| Övriga arvoden                                          | 5 000                    | 5 000                    |
| Sociala avgifter                                        | 48 335                   | 48 142                   |
|                                                         | <b>275 835</b>           | <b>272 142</b>           |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 899                      | 809                      |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 0                        | 0                        |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 4 500                    | 2 763                    |
| Övriga ränteintäkter                                    | 287                      | 108                      |
|                                                         | <b>5 686</b>             | <b>3 680</b>             |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 378 847                  | 407 351                  |
|                                                         | <b>378 847</b>           | <b>407 351</b>           |

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

| Noter                                                | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                      |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>               |                   |                   |
| Anskaffningsvärde byggnader                          | 38 442 842        | 38 442 842        |
| Anskaffningsvärde mark                               | 437 488           | 437 488           |
| Årets investeringar                                  | 1 036 577         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>39 916 907</b> | <b>38 880 330</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                               | -8 795 175        | -8 249 713        |
| Årets avskrivningar                                  | -580 015          | -545 462          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-9 375 190</b> | <b>-8 795 175</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                        | <b>30 541 717</b> | <b>30 085 155</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                    | 42 000 000        | 32 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                     | 1 281 000         | 1 483 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                       | 14 400 000        | 12 200 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                        | 1 062 000         | 163 000           |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                          | <b>58 743 000</b> | <b>45 846 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>               |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 53 140            | 53 140            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>53 140</b>     | <b>53 140</b>     |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                               | -53 140           | -53 140           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-53 140</b>    | <b>-53 140</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 500               | 0                 |
| Årets investeringar                                  | -500              | 500               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>0</b>          | <b>500</b>        |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 500               | 500               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Andel i HSB Stockholm                                | 500               | 500               |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>         |                   |                   |
| Skattekonto                                          | 9 981             | 9 982             |
|                                                      | <b>9 981</b>      | <b>9 982</b>      |

**HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge**

| Noter                                                      | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda kostnader                                     | 312 380        | 282 049        |
| Upplupna intäkter                                          | 950            | 5 175          |
|                                                            | <b>313 330</b> | <b>287 224</b> |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>   |                  |                  |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 1 000 000        | 1 000 000        |
|                                          | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

|                              |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 14 Kassa och bank</b> |              |              |
| Handkassa                    | 5 000        | 5 000        |
|                              | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

| <b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b> |            |       |               |                   |                      |
|-------------------------------------------|------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Låneinstitut                              | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                              | 104111     | 1,21% | 2022-06-30    | 3 456 250         | 35 000               |
| Stadshypotek                              | 20398      | 1,07% | 2021-06-01    | 5 674 500         | 58 200               |
| Stadshypotek                              | 20399      | 1,17% | 2022-06-01    | 5 850 000         | 60 000               |
| Stadshypotek                              | 816800     | 1,64% | 2020-01-30    | 2 561 010         | 45 122               |
| Stadshypotek                              | 888272     | 1,61% | 2020-09-30    | 5 760 000         | 60 000               |
| Stadshypotek                              | 986625     | 1,29% | 2021-12-01    | 5 432 590         | 56 008               |
|                                           |            |       |               | <b>28 734 350</b> | <b>314 330</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 420 020

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 162 700

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 30 987 000 30 987 000

|                                           |                |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b> |                |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld      | <b>314 330</b> | <b>296 096</b> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 30 354         | 29 732         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 347 734        | 338 678        |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 173 876        | 194 132        |
|                                                            | <b>551 964</b> | <b>562 542</b> |

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



# HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge

Noter

2019-12-31

2018-12-31

## Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 7/3 - 2020

  
Daniel Brod

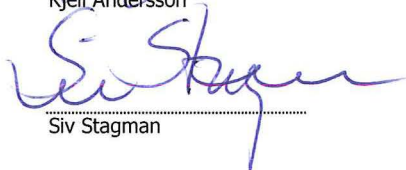
  
Hans Baard

  
Johan Gyllstedt

  
Kjell Andersson

  
Kristina Hellborg

  
Paul Svanström

  
Siv Stagman

  
Ulf Lundberg

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Vår revisionsberättelse har 2020-05 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Britt Holmberg

  
Ulf Lundberg

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Västerhaninge, org.nr. 712400-2259

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 Brf Linden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2019 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 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

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.

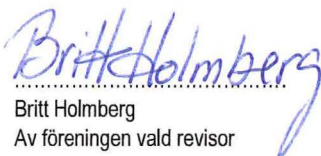
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Stockholm den 14 / 5 - 2020



Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Britt Holmberg  
Av föreningen vald revisor

## VALBEREDNINGENS FÖRSLAG PÅ ARVODEN OCH FÖRTROENDEVALDA

### Valberedningens förslag om arvoden och ersättningar

Oförändrade arvoden dvs 5 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen och revisorer.

Ersättning kan utbetalas till den som haft utlägg t ex för resor.

#### *Styrelsens kommentar på valberedningens förslag*

Till beslutet om arvoden och ersättningar föreslår styrelsen att arvode om 5 000 kr ska fördelas jämnt mellan valberedningens ledamöter. Arvodet ska tas från det belopp som enligt valberedningens förslag reserverats åt styrelsen.

### Valberedningens förslag till val av styrelse

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av 8 ordinarie ledamöter utöver representant från HSB

#### **Ledamöter med tid kvar på mandatperioden**

|                   |                           |           |
|-------------------|---------------------------|-----------|
| Kjell Andersson   | Ordinarie styrelseledamot | 1 år kvar |
| Kristina Hellborg | Ordinarie styrelseledamot | 1 år kvar |
| Paul Svanström    | Ordinarie styrelseledamot | 1 år kvar |

#### **Förslag till 2020 års föreningsstämma**

|                  |                           |            |
|------------------|---------------------------|------------|
| Daniel Broo      | Ordförande                | Omval 1 år |
| Ulf Lundberg     | Ordinarie styrelseledamot | Omval 2 år |
| Hans Baard       | Ordinarie styrelseledamot | Omval 2 år |
| Kent Hellsén     | Ordinarie styrelseledamot | Nyval 2 år |
| Fredrik Forsberg | Ordinarie styrelseledamot | Nyval 1 år |

#### *Styrelsens kommentar på valberedningens förslag*

Föreningen måste ha en ordförande för att kunna bedriva verksamheten som en bostadsrättsförening. Valberedningen har haft svårt att få fram någon kandidat till ordförandeposten. Daniel Broo kommer att flytta från föreningen under hösten men kan tänka sig att ställa upp som ordförande ett år till om inte Föreningsstämman har något annat namnförslag.

### Valberedningens förslag till val av revisorer

#### **Förslag till 2020 års föreningsstämma**

|                   |                   |            |
|-------------------|-------------------|------------|
| Britt Holmberg    | Ordinarie revisor | Omval 1 år |
| Margareta Närlund | Revisorssuppleant | Nyval 1 år |



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# INFORMATION

2020-05-01

Enligt brf Lindens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Det vill säga senast den 30 juni.

Styrelsen har därför beslutat att föreningsstämman ska hållas den 25 juni.

Enligt Bolagsverket finns inga möjligheter att senarelägga föreningsstämman på grund av covid-19, Corona smittan.

Däremot har det tillfälligt blivit godkänt att en och samma person, som utses av styrelsen, kan vara ombud för flera personer för att minimera smittorisen och antalet deltagare vid föreningsstämman.

Styrelsen har utsett protokollföraren vid föreningsstämman till ombud för de som inte kan eller vill delta i föreningsstämman.

Om du inte vill eller kan delta i föreningsstämman har du nu två möjligheter att lämna en fullmakt.

1. Lämna en Fullmakt på en namngiven person (make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående annan medlem) som ska närvara på Föreningsstämman. Lämna fullmakten på Föreningsstämman.

2. Lämna in en Fullmakt för "protokollföraren på Föreningsstämman". Du ska också fylla i blanketten nedan hur du vill rösta i de upptagna frågorna på föreningsstämman. Ringa in dina svar. Lägg påskriven fullmakt och ifylld blankett i föreningens postfack Åkervägen 11 senast den 22 juni.

Om du har några frågor på själva Årsredovisningen kan du ringa till någon i styrelse.

Det har inte kommit in några motioner till stämman.

Det kommer tyvärr inte att serveras något kaffe efter stämman på grund av smittorisen.





# INFORMATION

2020-05-01

Jag ..... lgh ..... har gett fullmakt till föreningsstämmans protokollförare att rösta enligt av mig inringade svar nedan.

Har kallelsen skett i behörig ordning: Ja Nej

Kan vi fastställa resultaträkning och balansräkning: Ja Nej

Kan vi besluta enligt styrelsens förslag till disposition: Ja Nej

Kan vi ge ansvarsfrihet för styrelsen: Ja Nej

Jag röstar på Daniel Broo som ordförande: Ja Nej

Jag har eget namnförslag på ordförande:

Jag röstar som Valberedningens förslag till ledamöter: Ja Nej

Jag har egna namnförslag till ledamöter:

Jag röstar på Britt Holmberg som revisor: Ja Nej

Jag har eget namnförslag som revisor: .....

Jag röstar på Margareta Närlund som revisorssuppleant: Ja Nej

Jag har eget namnförslag som revisorssuppleant: .....

Jag röstar på omval av Valberedningen: Ja Nej

Jag har egna namnförslag till Valberedning: .....

Jag bekräftar ovan uppgifter med min signatur:.....



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse-avgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts-avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**