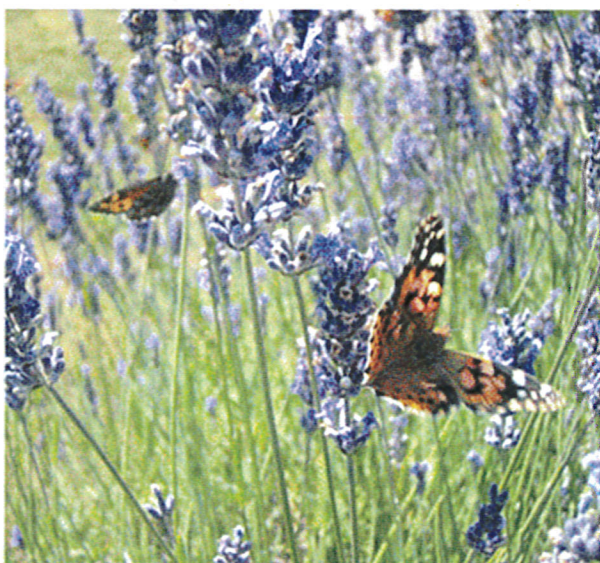




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Linden i Ystad

Org nr 716407-2949



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Linden i Ystad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1986 på fastigheten Östra Förstaden 2:21 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Jörgensgatan 1-15 i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	98
2	15	981
3	33	2 639
4	6	657
	56	4 375
Lokaler, hyresrätt	1	60
Garage	20	
Parkeringsplatser	22	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28, varvid 35 röstberättigade medlemmar deltog genom poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Hellborg	ordförande, vald till årsstämman 2021
Marcus Christensson	vice ordförande, vald till årsstämman 2021
Eva Skalleberg	sekreterare, vald till årsstämman 2021
Graziella Fumagalli Sappelt	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Susanna Damm	styrelseledamot, vald till årsstämman 2022
Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad.	

Bo Mårtensson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2022
Yvonne Pettersson	styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2022

Av föreningen vald revisor har varit Christina Zaar samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Leif Persson.

M

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Caverion	service värmepump, ventilation
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband, gruppavtal från och med 2021-04-01
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Brandservice Syd	brandskydd
Suez	renhållning
Otis	hissar
Trädgårdsservice, Öja	utemiljö, miljöhus, snö- och halkbekämpning
Amornrat Sriwijit	lokalvård, vaktmästeri
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-25 av delar av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Underhållsplanen innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

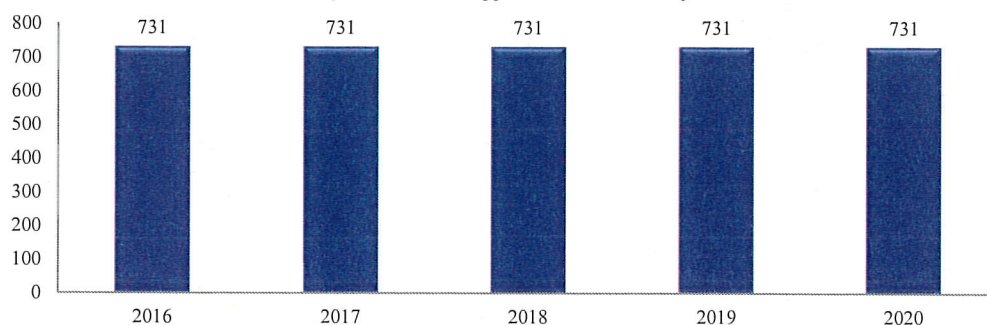
Under året har föreningen installerat fastighetsboxar och plomberat brevinkast samt monterat karmstift i lägenhetsdörrar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 731 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 015 440 kr. Under året har föreningen amorterat 455 328 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	77
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 9 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

04

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 258	3 255	3 254	3 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 064	-493	894	804
Eget kapital, tkr	11 629	10 565	11 058	10 164
Taxeringsvärde, tkr	49 851	49 851	45 726	45 726
-varav byggnad, tkr	36 448	36 448	33 410	33 410
Soliditet	38%	35%	36%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	731	731	731	731
Hyresintäkt lokal/m ² lokalyta	313	296	194	233
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 118	4 222	4 326	4 430
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	57	63	68	101
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	36%	37%	41%	42%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	213	243	210	204
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	20	273	7	58
Avskrivning/m ² byggnadsyta	85	85	85	85

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 380 633	0	7 832 345	1 844 594	-492 991	10 564 581
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				-492 991	492 991	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			943 000	-943 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-90 306	90 306		0
Årets resultat					1 064 401	1 064 401
Belopp vid årets utgång	1 380 633	0	8 685 039	498 909	1 064 401	11 628 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 351 603
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-943 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	90 306
Årets resultat	1 064 401
Summa till stämmans förfogande	1 563 310

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 563 310
-------------------------	-----------

94

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 257 865	3 255 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 781	169 803
Summa rörelseintäkter		3 282 646	3 424 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 441 721	-3 064 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 010	-104 025
Personalkostnader och arvode	Not 6	-99 209	-115 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 962	-378 962
Summa rörelsekostnader		-1 984 902	-3 662 657
Rörelseresultat		1 297 743	-237 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 366	20 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 708	-275 538
Summa finansiella poster		-233 342	-255 215
Resultat efter finansiella poster		1 064 401	-492 991
Resultat före skatt		1 064 401	-492 991
Årets resultat		1 064 401	-492 991

94

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 25 700 710 26 079 672

Inventarier och installationer

Not 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

25 700 710 26 079 672

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

25 701 210 26 080 172

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 500 1 700

Övriga fordringar

Not 11 24 597 121 562

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 28 138 35 265

Summa kortfristiga fordringar

54 235 158 527

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 3 000 000

Summa kortfristiga placeringar

4 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 14 775 222 695 712

Summa kassa och bank

775 222 695 712

Summa omsättningstillgångar

4 829 457 3 854 239

Summa tillgångar

30 530 667 29 934 411

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 380 633	1 380 633
Fond för yttre underhåll	8 685 039	7 832 345
Summa bundet eget kapital	10 065 672	9 212 978

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	498 909	1 844 594
Årets resultat	1 064 401	-492 991
Summa fritt eget kapital	1 563 310	1 351 603

Summa eget kapital

11 628 982 **10 564 581**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 076 416	18 015 440
Summa långfristiga skulder		10 076 416	18 015 440

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 939 024	455 328
Leverantörsskulder		87 541	178 210
Skatteskulder		6 969	4 057
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	422 209	423 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	369 526	293 074
Summa kortfristiga skulder		8 825 269	1 354 390

Summa skulder

18 901 685 **19 369 830**

Summa eget kapital och skulder

30 530 667 **29 934 411**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

20 646 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 987 088	2 987 088
	Hysesintäkt lokaler	18 800	17 750
	Hysesintäkt garage och bilplatser	133 700	128 800
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	210 732	210 732
	Avsatt till inre fond	-97 896	-97 897
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 441	8 605
		3 257 865	3 255 078
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Bidrag	17 000	168 875
	Övrigt	7 781	928
		24 781	169 803
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-352 453	-820 465
	Uppvärmning	-292 959	-375 222
	Vatten	-142 504	-113 940
	Renhållning	-50 787	-52 285
	TV, bredband, iptelefoni	-35 424	-35 673
	Förvaltningskostnader	-350 199	-331 628
	Försäkringar	-31 095	-32 458
	Fastighetsskatt	-88 534	-85 622
	Periodiskt underhåll	-90 306	-1 209 950
	Övriga driftskostnader	-7 460	-7 213
		-1 441 721	-3 064 456
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-90 306	-1 209 950
		-90 306	-1 209 950
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 600	-9 338
	Övriga förvaltningskostnader	-9 977	-24 172
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 421	-8 054
	Föreningsverksamhet	0	-5 350
	Kontorsutrustning och -material	-15 681	-7 771
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 531	-6 656
	Konsulter	0	-24 884
	Medlemsavgifter HSB	-17 800	-17 800
		-65 010	-104 025
Not 6 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-82 000	-96 296
	Övriga arvoden	-3 000	-2 000
	Övriga personalkostnader	0	-948
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-9 209	-10 971
		-99 209	-115 215
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-378 962	-378 962
		-378 962	-378 962

Q4

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				30 767 800	30 767 800	
Ingående anskaffningsvärde mark				1 068 200	1 068 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				31 836 000	31 836 000	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-5 756 328	-5 377 366	
Årets avskrivningar byggnader				-378 962	-378 962	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 135 290	-5 756 328	
Utgående redovisat värde				25 700 710	26 079 672	
Redovisade värden byggnader				24 632 510	25 011 472	
Redovisade värden mark				1 068 200	1 068 200	
Fastighetsbeteckning:				Östra Förstaden 2:21		
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1986	36 000 000	13 000 000	49 000 000	49 000 000
Lokaler		1986	448 000	403 000	851 000	851 000
			36 448 000	13 403 000	49 851 000	49 851 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31	
Fastighetsinteckning				31 680 000	31 680 000	
varav i eget förvar				0	0	
Summa ställda säkerheter				31 680 000	31 680 000	

Not 9		Inventarier och installationer	
Ingående anskaffningsvärden		35 579	35 579
Årets försäljning, utrangering		-35 579	0
Utgående anskaffningsvärden		0	35 579
Ingående avskrivningar		-35 579	-35 579
Årets försäljning, utrangering		35 579	0
Utgående avskrivningar		0	-35 579
Utrangering har skett då inventarierna inte längre finns i föreningen.			

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 11		Övriga fordringar	
Avräkning HSB		3 203	100 169
Skattekonto		21 394	21 393
		24 597	121 562

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda försäkring		8 497	8 172
Förutbetalda kabel-TV och bredband		7 415	7 371
Förutbetalda fastighetsskötsel		10 094	0
Upplupna ränteintäkter		2 132	1 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	17 800
		28 138	35 265

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-02	500 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-30	500 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-16	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-15	2 000 000	2 000 000
			4 000 000	3 000 000

Not 14 Kassa och bank

Sparbanken Skåne	775 222	695 712
	775 222	695 712

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,42%	2021-09-01	7 565 264	81 568
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,47%	2022-09-01	3 200 725	93 100
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,17%	2023-09-01	3 539 200	240 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,26%	2024-03-30	3 710 251	40 660
				18 015 440	455 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 076 416**

Nästa års amortering av långfristig skuld 373 760

Lån som ska konverteras inom ett år 7 565 264

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 939 024**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 821 312

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 738 800

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

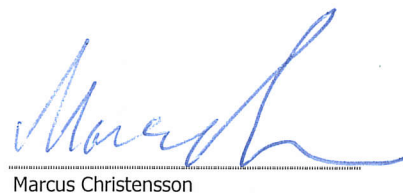
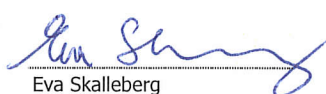
Medlemmars inre fond	422 209	423 720
	422 209	423 720

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 858	0
Upplupna räntekostnader	15 780	16 209
Upplupen revision	9 400	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	284 488	267 565
	369 526	293 074

Ystad 20/4 2021
Per Hellborg

Graziella Fumagalli Sappelt


Marcus Christensson
Eva Skalleberg
Susanna Damm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-20


Christina Zaar
Revisor vald av föreningsstämman
Tommy Martensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Ystad, org.nr. 716407-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Ystad 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

RM

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 Ystad 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 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:

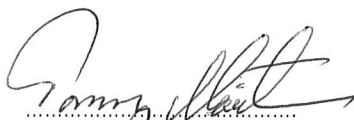
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

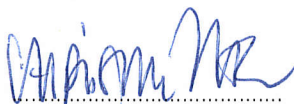
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Ystad den 2015 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christina Zaar
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.