



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13, varvid 37 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Hellborg	ordförande, vald till stämman 2021
Lilyana Christiansson	vice ordförande, avgick 2020-01-31
Eva Skalleberg	sekreterare, vald till stämman 2021
Per-Erik Olsson	styrelseledamot, avgick 2020-01-31
Marcus Christensson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Eva Ekberg	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Susanna Damm	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Graziella Fumagalli Sappelt	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Christina Zaar samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Leif Persson (sammankallande), Roland Nilsson och Sone Thorstensson. *AO*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
Vattenfall och Ystad Energi	uppvärmning med el
ComHem	kabel-TV
Otis	hissar
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Caverion	värmepump
Suez	renhållning
Trädgårdsservice, Öja	utemiljö, miljöhus, snö- och halkbekämpning
Brandservice Syd	brandmaterial
Amornrat Sriwjit	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 har utförts 2019-08-28 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 för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Underhållsåtgärder under året:

Ny värmepump installerad.

Iordningställande av permobilplatser.

Iordningställande av övernattningsrum.

Justerade hängrännor över balkonger.

Utbyte hydraulslangar hissar.

Översyn av taken, byte av trasiga takpannor.

Solpaneler klara under april 2019 på radhusen.

Framtida planerade underhållsåtgärder:

2020 uppradera lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt postboxar på bottenvåning.

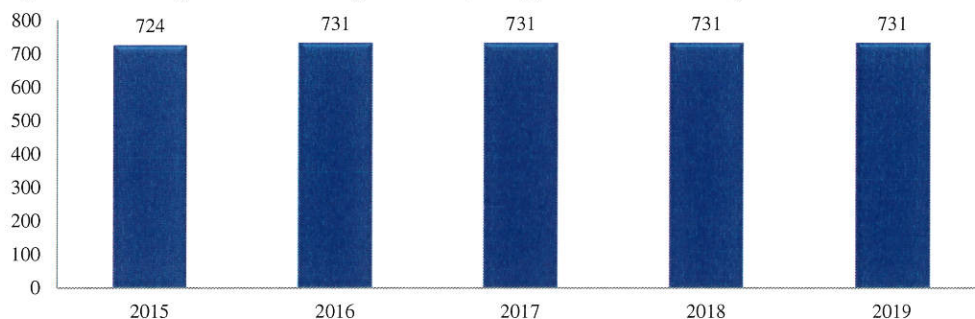
2020 införa gemensam el.

Ekonomi

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

Den för år 2020 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 18 470 768 kr. Under året har föreningen amorterat 455 328 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år. *Ac*

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	73
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 9 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 255	3 254	3 261	3 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	-493	894	804	658
Eget kapital, tkr	10 565	11 058	10 164	9 360
Taxeringsvärde, tkr	49 851	45 726	45 726	45 726
-varav byggnad, tkr	36 448	33 410	33 410	33 410
Soliditet	35%	36%	33%	31%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	731	731	731	731
Hyresintäkt lokal/m ² lokalyta	296	194	233	193
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 222	4 326	4 430	4 534
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	63	68	101	122
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	37%	41%	42%	43%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	243	210	204	158
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	273	7	58	69
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	7 966 295	817 037	893 607	11 057 572
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				893 607	-893 607	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 076 000	-1 076 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 209 950	1 209 950		0
Årets resultat					-492 991	-492 991
Belopp vid årets utgång	1 380 633	0	7 832 345	1 844 594	-492 991	10 564 581

40

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 710 644
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 076 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 209 950
Årets resultat	-492 991
Summa till stämmans förfogande	1 351 603

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 351 603
-------------------------	-----------

As

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 255 078	3 253 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 803	4 106
Summa rörelseintäkter		3 424 881	3 257 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 064 456	-1 539 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 025	-77 770
Personalkostnader och arvode	Not 6	-115 215	-88 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 962	-378 962
Summa rörelsekostnader		-3 662 657	-2 084 840
Rörelseresultat		-237 776	1 172 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 323	19 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 538	-299 069
Summa finansiella poster		-255 215	-279 272
Resultat efter finansiella poster		-492 991	893 607
Resultat före skatt		-492 991	893 607
Årets resultat		-492 991	893 607

As

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	26 079 672	26 458 634
	<u>26 079 672</u>	<u>26 458 634</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

26 080 172 26 459 134

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	1 700	1 537
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	121 562	102 710
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	35 265	17 349
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

158 527 121 595

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	3 000 000	3 000 000
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

3 000 000 3 000 000

Kassa och bank

Not 13	695 712	1 317 385
--------	---------	-----------

Summa kassa och bank

695 712 1 317 385

Summa omsättningstillgångar

3 854 239 4 438 980

Summa tillgångar

29 934 411 30 898 114

Ao

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 380 633	1 380 633
Fond för yttre underhåll	7 832 345	7 966 295
Summa bundet eget kapital	9 212 978	9 346 928

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 844 594	817 037
Årets resultat	-492 991	893 607
Summa fritt eget kapital	1 351 603	1 710 644

Summa eget kapital

Not 14	10 564 581	11 057 572
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 015 440	18 470 768
Summa långfristiga skulder		18 015 440	18 470 768

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		455 328	455 328
Leverantörsskulder		178 210	107 036
Skatteskulder		4 057	4 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	423 720	450 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	293 074	352 088
Summa kortfristiga skulder		1 354 390	1 369 774

Summa skulder

19 369 830	19 840 542
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

29 934 411	30 898 114
-------------------	-------------------

AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i svenska 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 66 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,23 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 646 tkr.

AO

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 987 088	2 987 088
	Hysesintäkt lokaler	17 750	11 650
	Hysesintäkt garage och bilplatser	128 800	129 300
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	210 732	210 732
	Avsatt till inre fond	-97 897	-97 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 605	12 743
		3 255 078	3 253 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	168 875	0
	Övrigt	928	4 106
		169 803	4 106
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-820 465	-372 931
	Uppvärmning	-375 222	-383 597
	Vatten	-113 940	-113 411
	Renhållning	-52 285	-51 616
	TV, bredband, iptelefoni	-35 673	-36 424
	Obligatoriska besiktningar	0	-6 875
	Förvaltningskostnader	-331 628	-425 800
	Försäkringar	-32 458	-28 659
	Fastighetsskatt	-85 622	-82 132
	Periodiskt underhåll	-1 209 950	-31 500
	Övriga driftskostnader	-7 213	-6 765
		-3 064 456	-1 539 710
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-1 209 950	-31 500
		-1 209 950	-31 500
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 338	-9 313
	Övriga förvaltningskostnader	-24 172	-11 650
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 054	-11 969
	Föreningsverksamhet	-5 350	-6 188
	Kontorsutrustning och -material	-7 771	-2 736
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 656	-8 690
	Konsulter	-24 884	0
	Förbrukningsinventarier	0	-9 425
	Medlemsavgifter HSB	-17 800	-17 800
		-104 025	-77 770
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-96 296	-68 340
	Löner för anställda	0	-4 329
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Övriga personalkostnader	-948	0
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Sociala avgifter	-10 971	-13 729
		-115 215	-88 398
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-378 962	-378 962
		-378 962	-378 962

AO

Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
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		-5 377 366	-4 998 404		
Årets avskrivningar byggnader		-378 962	-378 962		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-5 756 328	-5 377 366		
Utgående redovisat värde					
		26 079 672	26 458 634		
Redovisade värden byggnader					
		25 011 472	25 390 434		
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	45 000 000
Lokaler	1986	448 000	403 000	851 000	726 000
		36 448 000	13 403 000	49 851 000	45 726 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar		
Avräkning HSB	100 169	79 908
Skattekonto	21 393	22 802
	121 562	102 710

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	8 172	7 942
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 371	7 404
Upplupna ränteintäkter	1 922	2 003
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 800	0
	35 265	17 349

Not 12 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-16	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-15	2 000 000	0
Placeringskonto HSB Skåne			0	3 000 000
			3 000 000	3 000 000

Not 13 Kassa och bank		
Sparbanken Skåne	695 712	1 317 385
	695 712	1 317 385

As

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 380 633	0	7 966 295	817 037	893 607
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	893 607	-893 607
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 076 000	-1 076 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 209 950	1 209 950	
Årets Resultat					-492 991
Belopp vid årets utgång	1 380 633	0	7 832 345	1 844 594	-492 991

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,42%	2021-09-01	7 646 832	81 568
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,47%	2022-09-01	3 293 825	93 100
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,17%	2023-09-01	3 779 200	240 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken		1,58%	2020-03-30	3 750 911	40 660
				18 470 768	455 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	18 015 440
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 821 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 194 128
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett av föreningens lån ska slutbetalas under 2020. Styrelsen bedömer att lånet kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och klassificeras därför som långfristigt per 2019-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som klassificeras som kortfristigt.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	31 680 000	31 680 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 680 000	31 680 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

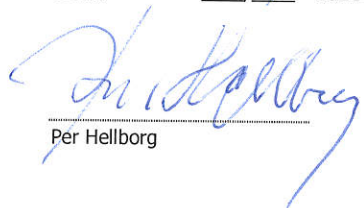
Medlemmars inre fond	423 720	450 693
	423 720	450 693

AO

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	74 560
Upplupna räntekostnader	16 209	17 776
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 565	243 087
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 565
	293 074	352 088

Ystad 21/4 2020


Per Hellborg


Marcus Christensson


Eva Skalleberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07


Christina Zaar

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
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 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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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

40

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 Ystad 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.

Ystad den 7/5 - 2020


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Christina Zaar
Av föreningen vald revisor