

Styrelsen för HSB Brf Linden i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Linden 13 i Nyköping som färdigställdes år 1949 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 mars 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2020. På stämman deltog 7 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Fredrik Arringe	Ordförande	vald t o m 2022
Per-Arne Gustafsson	Sekreterare	i tur att avgå
Leena Häkkinen Karlsson	Vice ordförande	vald t o m 2022
Kristina Nilsson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Marianne Wallin	Suppleant	i tur att avgå
Suvada Omerbasic	Suppleant	i tur att avgå
Ali Fadil Habib	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Per-Arne Gustafsson, Lena Häkkinen Karlsson, Suvada Omerbasic och Fredrik Arringe, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Vanja Ackelman med Börje Lagerqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Fredrik Arringe som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Per-Arne Gustafsson som suppleant.

Valberedning

Samtliga i styrelsen ingår i valberedningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Linden 13 i Nyköpings kommun med adress Fågelbovägen 1 samt Vintervägen 2. Husen färdigställdes år 1949 och innehåller 16 bostäder om 1 076 m², 4 lokaler om 249 m² och 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st. 2 rum och kök
10 st. 3 rum och kök

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

IMD-El	2020
OVK	2019
Energideklaration	2019
Radonmätning	2019
Kodlås installerat	2018
Renovering portar	2018
Beslut om gemensam el	2018
Ny station för sopor	2015
Renovering balkonger	2014
Renovering tvättstuga o ny tvättmaskin	2014
Byte värmexlare	2013
Nya Avlopp/dagvattenledningar	2011
Byte tvättmaskin	2009
Övernattningsrum/träningsrum	2009
Byte dörr- och fönsterpartier i affärslokalerna	2008
Ny altan	2007
Nya p-platser	2007
Uppsättning av markiser	2006
Bredbandsinstallation	2005
Fönsterbyte	2003
Balkongrenovering	2003
Dörrbyte	1997
Stambyte, renovering kök/badrum	1994
Fasadmålning	1994
Takbyte	1987

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Snöröjning och sandning
Entelios AB	Elavtal, el



Vattenfall	Elavtal, nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Q-Park	Parkering
Handelsbanken	Lån

Vicevärd har Per-Arne Gustafsson varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Större investeringar som har genomförts under året är installation av IMD-utrustning.

Föreningens 20-åriga underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2013. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemöte under räkenskapsåret 2014. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Styrelsens ambition är att ständigt arbeta med att bibehålla och utveckla föreningen och fastigheten till en attraktiv plats att bo på för nuvarande och framtida medlemmar.

Övrig föreningsinformation

I föreningen finns kabel-TV samt tillgång till bredband. Bastu, gym och snickarverkstad finns för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20 varav 19 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	686	686	686	686	684
Årets resultat, tkr	157	166	160	162	116
Balansomslutning, tkr	2 826	3 262	3 189	3 119	2 931
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	637	637	637	637	636
Driftskostnad, kr/kvm	404	337	346	434	431
Ränta, kr/kvm	12	17	18	18	20
Lån, kr/kvm	519	991	1 032	1 079	1 120
Fond för yttre underhåll, tkr	936	836	736	636	536
Soliditet (%)	65	52	48	43	41

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



*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2015-10-01 med 2,2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 637 kr/m²

Hyran för Thai-massage-lokalen höjdes också med 2,2 % från den 1 oktober 2015.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 220	278 960	836 374	372 920	165 678	1 681 152
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				165 678	-165 678	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Årets resultat					157 123	157 123
Belopp vid årets utgång	27 220	278 960	936 374	438 598	157 123	1 838 275

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	438 597
Årets resultat	<u>157 123</u>
	595 720

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>595 720</u>
	595 720

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



Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	895 063	861 640
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 784
Summa rörelseintäkter		895 063	868 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-515 984	-446 766
Övriga externa kostnader	5	-66 116	-84 111
Personalkostnader och arvoden	6	-48 805	-57 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 816	-97 393
Summa rörelsekostnader		-730 721	-685 655
Rörelseresultat		164 342	182 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 510	5 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 729	-22 154
Summa finansiella poster		-7 219	-17 091
Resultat efter finansiella poster		157 123	165 678
Årets resultat		157 123	165 678



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Linden i Nyköping
Org.nr 719000-2191

Balansräkning

Not
1

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

1 965 462

1 994 439

Maskiner och andra tekniska anläggningar

8

0

10 281

Summa materiella anläggningstillgångar

1 965 462

2 004 720

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

1 965 962

2 005 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 805

4 235

Övriga fordringar

10

7 734

1 848

Avräkningskonto HSB Södermanland

220 350

930 831

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

23 233

19 537

Summa kortfristiga fordringar

260 122

956 451

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

12

600 000

300 000

Summa kortfristiga fordringar

600 000

300 000

Summa omsättningstillgångar

860 122

1 256 451

SUMMA TILLGÅNGAR

2 826 084

3 261 671

Balansräkning

Not
1

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		27 220	27 220
Upplåtelseavgifter		278 960	278 960
Fond för yttre underhåll		936 374	836 374
Summa bundet eget kapital		1 242 554	1 142 554

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		438 597	372 920
Årets resultat		157 123	165 678
Summa fritt eget kapital		595 720	538 598

Summa eget kapital

1 838 274

1 681 152

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	640 272	359 778
Summa långfristiga skulder		640 272	359 778

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	22 256	952 996
Leverantörsskulder		10 556	14 953
Aktuella skatteskulder		3 813	2 788
Övriga skulder	16	153 961	152 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	156 952	97 954
Summa kortfristiga skulder		347 538	1 220 741

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 826 084

3 261 671



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 32 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98 %.

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

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter	851 880	851 880
Hyrer	31 188	31 188
Hyresbortfall	-9 189	0
Intäkter elavgift	43 731	1 775
Övriga intäkter	8 664	7 397
Avsättning inre fond	-31 212	-30 600
Summa nettoomsättning	895 062	861 640

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	6 784
Summa övriga rörelseintäkter	0	6 784

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 416	1 258
Löpande underhåll	36 976	25 939
Elavgifter	116 446	31 548
Uppvärmningsavgifter	192 691	200 971
Vatten och avlopp	37 768	38 663
Sophämtning	14 980	14 516
Försäkringar	18 122	16 686
Kabel-TV/bredband	16 850	16 462
Fastighetsskötsel	55 345	76 395
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	32 153	31 322
Övriga kostnader	245	0
Kundbonus	-7 009	-6 994
Summa driftskostnader	515 983	446 766

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Revisionsarvoden	8 200	7 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	37 271	36 319
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	668
Övriga förvaltningskostnader	283	825
Konsultarvoden	0	15 986
Medlemsavgift HSB	8 750	8 750
Möteskostnader	3 937	5 105
Överlåtelseavgift	4 511	4 602
Pantförskrivningsavgift	2 805	2 770
Representation, avdragsgill	0	241
Kreditupplysning	135	945
Inkassokostnader	225	0
Summa övriga externa kostnader	66 117	84 111

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Arvode styrelse	20 922	26 770
Arvode vicevärd	19 200	19 200
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	6 483	9 815
Övriga personalkostnader	1 200	600
Summa personalkostnader och arvoden	48 805	57 385

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2052.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1949.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 401 307	4 401 307
Ingående anskaffningsvärde mark	23 200	23 200
Årets investeringar	60 557	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 485 064	4 424 507
Ingående avskrivningar	-2 430 069	-2 342 957
Årets avskrivningar	-89 534	-87 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 519 603	-2 430 069
Utgående redovisat värde	1 965 461	1 994 438
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	617 000	617 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 421 000	2 421 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	312 000	312 000
Totalt taxeringsvärde	8 550 000	8 550 000

Fastighetsbeteckning: Linden 13

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 922	58 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 922	58 922
Ingående avskrivningar enligt plan	-48 642	-38 360
Årets avskrivning enligt plan	-10 280	-10 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 922	-48 642
Utgående redovisat värde	0	10 280

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	1 848	1 848
Momsredovisningskonto för moms	5 886	0
	7 734	1 848

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 233	17 395
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 233	19 537

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	600 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar	600 000	300 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,34	2021-10-30	302 750	309 750
Stadshypotek	1,64	2022-12-01	359 778	375 034
Stadshypotek	1,79	2020-01-30	0	627 990
			662 528	1 312 774
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-898 536
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-22 256	-54 460
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			640 272	359 778

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	89 024
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	551 248

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	2 792 500	2 792 500
Summa ställda säkerheter	2 792 500	2 792 500

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	22 256	952 996
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 256	952 996

Not 16 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Redovisningskonto för moms	0	6 350
Personalens källskatt	480	480
Lagstadgade sociala avgifter	163	163
Medlemmars reparationsfond/inre fond	153 318	145 057
Summa övriga kortfristiga skulder	153 961	152 050



Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	145 057	139 393
Uttag under året	-22 951	-24 936
Avsättning	31 212	30 600
Utgående värde	153 318	145 057

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	830	879
Förutbetalda hyror och avgifter	528	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 149	36 971
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	80 730	55 869
Avtalsplacerade betalningar	8 715	4 235
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 952	97 954

Nyköping 2020-12-14

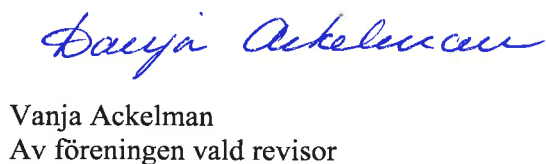

Fredrik Arringe


Per-Arne Gustafsson


Leena Häkkinen Karlsson


Kristina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/12 2020


Vanja Ackelman
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Linden i Nyköping, org.nr. 719000-2191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Nyköping för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Linden i Nyköping för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Nyköping den 15/11 2020



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Vanja Ackelman
Av föreningen vald revisor