

Org.nr 769606-7441

## **ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för Brf Linden får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020**

### **VERKSAMHETEN**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-16.

Föreningen som har sitt säte i Örebro och äger fastigheten Stormhatten 7, i Örebro som byggdes år 2002.

På fastigheten finns tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter med adresserna Karlsgatan 34 A, B och C.

Föreningens 27 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	2 r o k	60 m <sup>2</sup>
5 st	3 r o k	86,6 m <sup>2</sup>
2 st	3- 4 r o k	106,7 m <sup>2</sup>
15 st	4 r o k	100-114,8 m <sup>2</sup>
4 st	5 r o k	125,3-129,3 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 2 796 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 38 p-platser, varav ett 10-tal besöksplatser. En p-plats per lägenhet ingår i årsavgiften. Dessutom finns även 30 garageplatser för uthyrning.

Bredband – 100 Mbit via avtal med Com Hem ingår i årsavgiften.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 26 oktober 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den yttre skötseln har under året skötts av Maskinringen AB, omfattande både vinter- och sommaravtal.

Styrelsen arbetar efter en tydlig struktur med klart fördelade arbetsuppgifter och delegerade ansvarsområden. *hw*

Org.nr 769606-7441

*Samfällighet:* Brf Linden ingår i Väster Parks Samfällighetsförening (VPS) tillsammans med övriga fastighetsägare inom Väster Park. VPS förvaltar gemensamhetsanläggningar som omfattar kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar, undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt anslutning för vatten och avlopp, vatten-/spill-/dagvatten- och elledningar samt dräneringsanläggning.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Underhåll och investeringar.* De största underhållsåtgärderna under 2020 avser OVK-mätning (54 tkr) och ventilationsrengöring (27 tkr) samt byte av porttelefonsystem (78 tkr). Vidare ett antal mindre underhållsåtgärder avseende byte av träpanel och målning av garage, hissar, byte av dörrstängare, fasadsocklar till en kostnad på ca 80 tkr. Dessa underhållsåtgärder fanns med i underhållsplanen.

Vidare gjordes en komplettering av stenplattor på föreningens uteplats till en kostnad på 9 tkr. Dessutom renoverades stenkistorna för dagvattnet framför garagen till en kostnad för ca 50 tkr. Dessa båda åtgärder återfanns inte i underhållsplanen.

Under slutet av verksamhetsåret 2020 gjordes nödvändiga förberedelser för att låta installera 4 laddplatser för elbilar/laddhybrider i början av 2021. Beräknad nettokostnad ca 35 tkr efter bidrag på 50% av installationskostnaden från Naturvårdsverket.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året och baserad på en rullande 30-års period. Föreningen utnyttjar det webbaserade systemet HSB Underhållsplan Online.

Överföring till fonden för yttre underhåll sker enligt beräknat fonderingsbehov. Årets avsättning uppgår till 271 000 kr. Av detta belopp avser 13 tkr Brf Lindens andel av underhållsansvaret i VPS för GA2-anläggningen.

Den årliga avsättningen till underhållsfonden är 97 kr/kvm lägenhetsyta.

Under de närmaste fem åren kommer löpande mindre underhåll att göras enligt plan främst avseende VVS, hissar och eventuell fasadvätt samt mindre löpande underhållsåtgärder. I budgeten för 2021 har styrelsen reserverat 250 tkr för en eventuell renovering av ett badrum i 34C på grund av problem med avloppet.

*Ekonomi:* Det ekonomiska resultatet för 2020 är i likhet med föregående år mycket positivt med hänsyn tagen till den avgiftsfria decembermånaden 2020. Den avgiftsfria månaden är värd 63 kr/kvm lägenhetsyta och kostar föreningen totalt 176 tkr. Främsta orsaken till ett fortsatt positivt resultat är de låga räntekostnaderna samt även tidigare vidtagna energibesparingsåtgärder. Ränteläget förväntas bli fortsatt relativt gynnsamt även under 2021 och 2022. Föreningens 3 lån med olika löptider ger en stabil ränteutveckling även om räntorna sannolikt kommer höjas på sikt framöver. Prognosen visar att föreningen kommer att ha ett bra ekonomiskt resultat under de närmaste 2-3 åren. Genomsnittsräntan på föreningens hela kreditvolym ligger på 1,1 %. Årligen amorterar föreningen löpande 700 tkr per år med 175 tkr/kvartal. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18.878 tkr. Styrelsens planerar att utöver löpande amorteringar fortsätta göra extra amorteringar i samband med omsättning av lån framöver, när ekonomin så medger. Nytt ställningstagande görs vid varje omsättningstillfälle. Nästa låneomsättning på 11,3 mkr äger rum i september 2021. Vid denna låneomsättning kommer detta lån att delas upp på två lån om vardera 5,5 mkr. Viktigt att beakta är att likviditeten upprätthålls för att klara löpande drift, underhåll, reparationer och nyinvesteringar. *lw*

Org.nr 769606-7441

Styrelsens har ett långsiktigt perspektiv i sitt arbete för att skapa en fortsatt stabil utveckling av föreningens verksamhet. De extra amorteringar som gjorts bidrar till att föreningen får relativt sett lägre räntekostnader på sikt, än vad som annars skulle varit fallet, speciellt när räntorna sannolikt stiger igen. Trots mycket goda resultat under innevarande och kommande år har styrelsen beslutat att bibehålla nuvarande avgiftsnivå för att lättare kunna möta ökade kostnader på sikt och även ha möjligheten till att göra extra amorteringar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 878 000 kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr.

Årsavgiften var oförändrad inför 2020. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Årsavgifterna uppgår till 763 kr per kvm. Sannolikt blir det oförändrade månadsavgifter under de närmaste åren. Styrelsen gör en bedömning baserat på såväl långsiktiga som kortsiktiga aspekter.

*Föreningsinformation:* Linden har två representanter i Väster Parks Samfällighets styrelse (VPS). Information från arbetet i VPS redovisas kontinuerligt i samband med brf Lindens styrelsemöten. VPS styrelse har under 2020 huvudsakligen ägnat sig åt det löpande arbetet med drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna i samfälligheten. Dessutom har nya andelstal för samfälligheten tagits fram som en konsekvens av den nybyggnation som ägt rum under 2019-2020. Ny andelsägare i VPS är Projekt Villa Väster Park AB. Planerade möten mellan de fem brf-styrelserna i Väster Park ställdes in på grund av coronaläget. Dessa möten kommer återupptas 2021.

Styrelsen har deltagit i olika träffar med externa konsulter rörande energifrågor, som ett led i arbetet med energibesparande åtgärder och frågor rörande laddplatser för elbilar och en eventuell framtida installation av solel.

Löpande information i form av "Anteckningar från det senaste styrelsemötet" finns tillgängliga på föreningens hemsida via länken på [www.vasterpark.se](http://www.vasterpark.se). Denna information, som enbart är till för de boende, skickas även ut digitalt till alla medlemmar.

Med tanke på coronaläget har antalet aktiviteter under 2020 varit lågt. Föreningen har dock genomfört städaktiviteter under våren och "glöggmingel" utomhus i december.

Föreningen har en egen hemsida: [www.vasterpark.se](http://www.vasterpark.se)

### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03 på Brf Lindens uteplats.

På stämman deltog 31 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) medlemmar. Under året har 0 (1) lägenhetsöverlåtelser skett. *lv*

Org.nr 769606-7441

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Göran Månsson	ordförande
Marianne Alvelöv	sekreterare
Bengt Wilke	ledamot
Martin Johansson	ledamot
Margareta Johansson	ledamot
Per Nilsson	ledamot
Katrin Pedersen	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Månsson, Marianne Alvelöv, Bengt Wilke och Martin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Månsson och Bengt Wilke, två i förening.

Internrevisor har varit Karl-Gunnar Nilsson samt externa revisorer Heléne Majjgren som ordinarie och Åsa Axell som suppleant, båda från BoRevision AB

Valberedning har varit Birgitta Wilke, Elisabeth Kjellgren och Annika Månsson.  
Sammankallande har varit Birgitta Wilke.

Föreningen har ingen vicevärd.

## **FLERÅRSÖVERSIKT**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	2 213	2 394	2 350	2 175	2 357
Resultat efter finansiella poster tkr	133	501	134	456	360
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	55%	54%	52%	51%	50%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	763	763	763	763	763
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	6 752	7 002	7 253	7 539	7 717
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	80	85	92	91	212
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	39%	41%	53%	55%	57%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	97	95	87	79	80

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 620 000	2 170 823	968 486	500 695
Upplåtelse lgh/Extra avsättning				
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			500 695	-500 695
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-240 456	240 456	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		258 000	-258 000	
Avsättn. Fond för yttre uh Väster Park		13 000	-13 000	
Årets resultat				133 375
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>19 620 000</b>	<b>2 201 367</b>	<b>1 438 637</b>	<b>133 375</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 469 181
Disposition ur UH-fond	240 456
Avsatt till UH-fond	- 258 000
Avsatt till UH-fond Väster Park	- 13 000
Årets resultat	<u>133 375</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 572 012

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 572 012

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 149 367 kr.

Fonden för yttre underhåll Väster Park uppgår till 52 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 102 831 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *hw*

**Brf Linden i Örebro**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 163 067	2 346 204
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	49 744	47 408
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 212 811</b>	<b>2 393 612</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 285 381	-1 078 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 054	-59 138
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 810	-38 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 342	-477 342
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 855 588</b>	<b>-1 654 045</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 223</b>	<b>739 567</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-223 848	-238 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 848</b>	<b>-238 872</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 375</b>	<b>500 695</b>



## Brf Linden i Örebro

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>41 625 608</u>	<u>42 102 950</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 625 608	42 102 950
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>41 625 608</u></b>	<b><u>42 102 950</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	919 461	1 025 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>69 730</u>	<u>67 542</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		989 191	1 093 003
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	3 000	5 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>992 191</u></b>	<b><u>1 098 003</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>42 617 799</u></b>	<b><u>43 200 953</u></b>

**Brf Linden i Örebro**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 620 000	19 620 000
Fond för yttre underhåll	2 149 367	2 131 823
Fond för yttre underhåll Väster Park	52 000	39 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>21 821 367</u>	<u>21 790 823</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 438 637	968 486
Årets resultat	133 375	500 695
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 572 012</u>	<u>1 469 181</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 393 379</b>	<b>23 260 003</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 850 000	16 128 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>6 850 000</u>	<u>16 128 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 028 000	3 450 000
Leverantörsskulder	51 114	50 386
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 41 571	35 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 253 735	277 204
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>12 374 420</u>	<u>3 812 949</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>19 224 420</b>	<b>19 940 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 617 799</b>	<b>43 200 953</b>



**Brf Linden i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	133 375	500 695
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	477 342	477 342
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>610 717</u>	<u>978 037</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 837	-8 671
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-16 529</u>	<u>-10 401</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	582 351	958 965
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-700 000</u>	<u>-700 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-117 649</b>	<b>258 965</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>930 251</b>	<b>671 286</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>812 602</b>	<b>930 251</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *hw*

**Brf Linden i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Markanläggning uteplats	5

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hw*



## Brf Linden i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 134 524	2 134 524
Hyrer	214 220	213 480
Bruttoomsättning	<u>2 348 744</u>	<u>2 348 004</u>
Hysesbortfall	-7 800	-1 800
Avgiftsfri månad	<u>-177 877</u>	<u>0</u>
	<b>2 163 067</b>	<b>2 346 204</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<u>49 744</u>	<u>47 408</u>
	<b>49 744</b>	<b>47 408</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	157 170	175 552
Reparationer	50 044	22 402
El	70 817	76 726
Uppvärmning	241 765	245 546
Vatten	37 567	31 881
Sophämtning	85 059	73 741
Övriga avgifter	92 381	95 618
Gemensamhetsanläggning	40 329	26 796
Förvaltningskostnader	66 014	46 527
Fastighetsavgift	59 053	57 649
Övriga driftskostnader	67 121	48 200
Planerat underhåll	<u>318 062</u>	<u>178 187</u>
	<b>1 285 381</b>	<b>1 078 825</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 354	3 738
Porto och bankavgifter	0	90
Revisionskostnad	11 550	11 308
Medlems- och styrelseaktiviteter	17 291	37 210
Övriga kostnader	<u>4 859</u>	<u>6 792</u>
	<b>35 054</b>	<b>59 138</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 000	32 200
Övriga arvoden	4 000	0
Revisorsarvode	3 300	2 800
Löner och andra ersättningar	0	167
Sociala kostnader	<u>6 510</u>	<u>3 574</u>
	<b>57 810</b>	<b>38 741</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	474 352	474 352
Markanläggningar	<u>2 990</u>	<u>2 990</u>
	<b>477 342</b>	<b>477 342</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>223 848</u>	<u>238 872</u>
	<b>223 848</b>	<b>238 872</b>



## Brf Linden i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	44 740 000	44 740 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 740 000	44 740 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 843 112	-5 368 760
Årets avskrivningar	-474 352	-474 352
Utgående avskrivningar	-6 317 464	-5 843 112
<b>Bokfört värde</b>	<b>38 422 536</b>	<b>38 896 888</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 150 000	3 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 150 000	3 150 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 150 000</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>41 572 536</b>	<b>42 046 888</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	59 799	59 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799	59 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 737	-747
Årets avskrivningar	-2 990	-2 990
Utgående avskrivningar	-6 727	-3 737
<b>Bokfört värde</b>	<b>53 072</b>	<b>56 062</b>
<b>Summa byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>41 625 608</b>	<b>42 102 950</b>
Taxeringsvärde för Stormhatten 7 i Örebro. Värdeår 2002.		
Byggnad - bostäder hyreshus	32 000 000	32 000 000
Byggnad - lokaler	1 322 000	1 322 000
	33 322 000	33 322 000
Mark - bostäder hyreshus	14 200 000	14 200 000
Mark - lokaler	725 000	725 000
	14 925 000	14 925 000
Taxeringsvärde totalt	48 247 000	48 247 000 <i>hw</i>



## Brf Linden i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	86 423	75 370			
Skattefordran	23 436	24 840			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	809 602	925 251			
	<b>919 461</b>	<b>1 025 461</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Handkassa	3 000	5 000			
	<b>3 000</b>	<b>5 000</b>			
<b>Not 12 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		19 620 000	2 170 823	968 486	500 695
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				500 695	-500 695
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-240 456	240 456	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			258 000	-258 000	
Avsättn. Fond för yttre uh Väster Park			13 000	-13 000	
Årets resultat					133 375
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>19 620 000</b>	<b>2 201 367</b>	<b>1 438 637</b>	<b>133 375</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	73595	1,13%	2025-06-01	2 750 000	500 000
Stadshypotek AB	880875	1,09%	2021-09-30	11 328 000	0
Stadshypotek AB	963714	1,14%	2022-06-01	4 800 000	200 000
				18 878 000	700 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>6 850 000</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					15 378 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 270 000	28 270 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>28 270 000</b>	<b>28 270 000</b>
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				700 000	700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 328 000	2 750 000
				<b>12 028 000</b>	<b>3 450 000</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				6 101	3 574
Källskatt				14 790	10 500
Mervärdesskatt				20 680	21 285
				<b>41 571</b>	<b>35 359</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				165 522	187 117
Upplupna räntekostnader				20 579	21 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				67 634	68 786
				<b>253 735</b>	<b>277 204</b>



**Brf Linden i Örebro**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**


Örebro, 2021-04-14

  
Bengt Wälke

  
Göran Frank Månsson

  
Per Nilsson

  
Katrin Pedersen

  
Margareta Johansson


  
Marianne Alvelöv

  
Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14

  
Karl-Gunnar Nilsson

Av stämman vald revisor

  
Heléne Malgren  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linden, org.nr. 769606-7441

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linden 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 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. *hw*



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 förtroendevalda 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 Brf Linden 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.

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 revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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.

#### Grund för 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 trygghetssätt.

#### 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

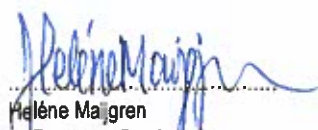
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

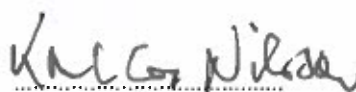
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

---

Örebro den 14/11 2021

  
Heléne Målgren

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



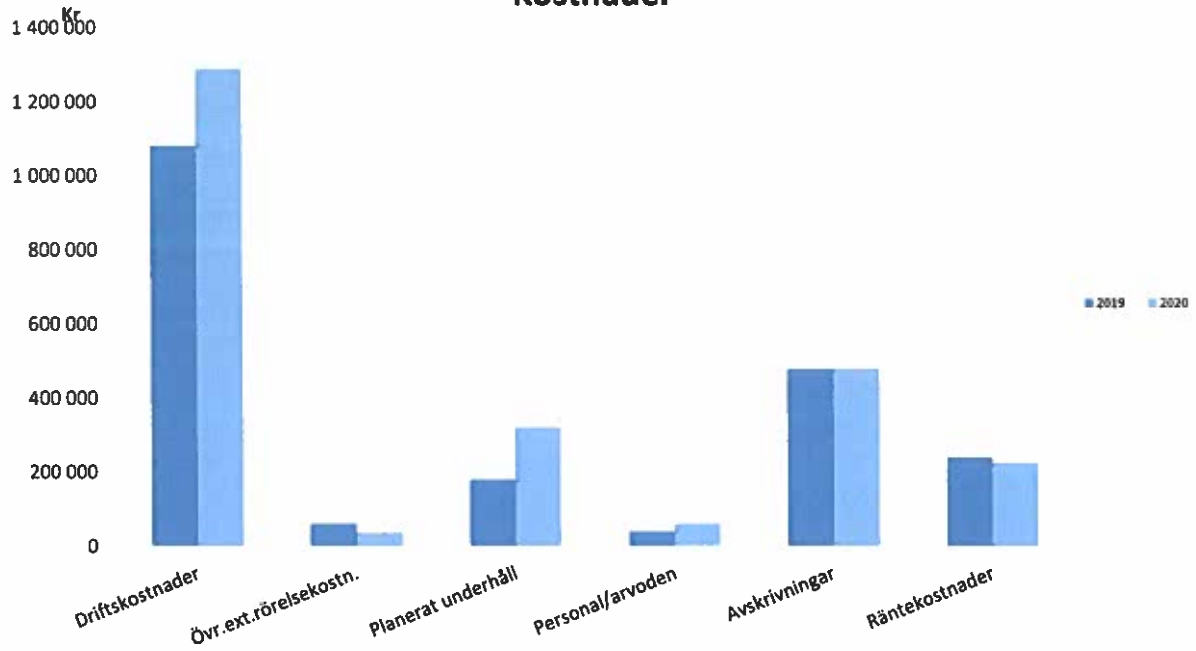
Karl-Gunnar Nilsson  
Av föreningen vald revisor





## Brf Linden i Örebro

### Kostnader



### Driftkostnader

