

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Linden får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2015-07-22.

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 ²
5 st	3 r o k	86,6 m ²
2 st	3- 4 r o k	106,7 m ²
15 st	4 r o k	100-114,8 m ²
4 st	5 r o k	125,3-129,3 m ²

Lägenhetsyta: 2 796 m²

Inom föreningen finns 38 p-platser, varav ett 10-tal besöksplatser. En p-plats per lägenhet ingår i årsavgiften. Dessutom finns även 31 garageplatser för uthyrning.

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 30 oktober 2019.

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. 

Samfällighet: Föreningen ingår i Väster Parks Samfällighetsförening (VPS) tillsammans med övriga fastighetsägare inom Väster Park. Samfälligheten 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 2019 avser underhåll av asfaltsytorna vid infarten till föreningens parkeringsplatser till en kostnad på 70 tkr. Vidare ett antal mindre underhållsåtgärder avseende målning av garage, ventilation, hissar, garagedörrar och brandsäkerhet till en kostnad på ca. 80 tkr. Dessa underhållsåtgärder fanns med i underhållsplanen.

Vidare gjordes elarbeten i det nya förrådet samt en installation av en ny förrådsdörr till en kostnad på 50 tkr. Dessutom gjordes inköp av nya trädgårdsmöbler för 38 tkr, vilket är en nyinvestering. Dessa investeringar återfanns inte i underhållsplanen.

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 267 000 kr. Av detta belopp avser 13 tkr Brf Lindens andel av underhållsansvaret i VPS för GA2-anläggningen. Den årliga avsättningen till underhållsfonden är 95 kr/kvm lägenhetsyta.

Under de närmaste fem åren kommer löpande mindre underhåll att göras enligt plan. I övrigt inga speciellt stora kostnadskrävande underhållsåtgärder.

Ekonomi: Det ekonomiska resultatet för 2019 är i likhet med föregående år mycket positivt. Främst beroende på de låga räntekostnaderna. Elkostnaderna har även minskat som en positiv effekt av den nya mer energisnåla tvättutrustningen. Ränteläget förväntas bli fortsatt relativt gynnsamt även under 2020. Föreningens 3 lån med olika löptider ger en stabil ränteutveckling även om räntorna sannolikt kommer höjas succesivt 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 1,2 %. Årligen amorterar föreningen löpande 700 tkr per år med 175 tkr/kvartal. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19.578 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 omsättningsstillfälle. Nästa låneomsättning på 3,7 mkr äger rum i juni 2020. Viktigt är att likviditeten upprätthålls för att klara löpande drift, underhåll, reparationer och nyinvesteringar.

Årsavgiften är idag 763 kr/kvm. Styrelsens har ett långsiktigt perspektiv i sitt arbete för att skapa en fortsatt stabil utveckling av föreningens verksamhet. De extra amorteringar som gjorts och kommer att göras framöver bidrar till att föreningen får relativt sett lägre räntekostnader på sikt, än vad som annars skulle varit fallet, när räntorna sannolikt stiger igen. Trots mycket goda resultat under innevarande och nästkommande 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.

cc

Det innebär att månadsavgifterna under de närmaste åren med största sannolikhet blir oförändrade. Styrelsen gör en bedömning baserat på såväl långsiktiga som kortsiktiga aspekter. Om de ekonomiska förutsättningarna kan bedömas som fortsatt mycket gynnsamma för de närmaste åren kan det under 2020 bli aktuellt med en avgiftsfri månad. Beslut om detta tas senare under 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 578 000 kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr.

Årsavgiften var oförändrad inför 2019. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2020. Årsavgifterna uppgår till 763 kr per kvm.

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 2019 huvudsakligen ägnat sig åt det löpande arbetet med drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna i samfälligheten.

Värmecentral/GA2: Ledamöter i Lindens styrelse har arbetat aktivt under året tillsammans med representanter från Brf Eken och Brf Kastanjen i de löpande frågor som rör drift och underhåll av den gemensamma värmecentralen/GA2. Som ett led i satsningen på energibesparande åtgärder har GA2-gruppen inriktat arbetet på injustering av fjärrvärmesystemet och inomhustemperaturen i lägenheterna och trapphusen.

Löpande information i form av "Anteckningar från det senaste styrelsemötet" har anslagits på anslagstavlan i respektive tvättstuga. Dessa anteckningar finns även tillgängliga på föreningens hemsida via länken på www.vasterpark.se. Denna information, som enbart är till för de boende, skickas nu även ut digitalt till alla medlemmar från och med 2020.

Styrelsen har deltagit i olika externa informationsträffar rörande energifrågor, som ett led i arbetet med energibesparande åtgärder.

Två städdagar har genomförts under året. I samband med fika och grillning gavs tillfälle att informera om och diskutera aktuella frågor i föreningen.

I december genomfördes ett uppskattat Glöggmingel. Syftet utöver den sociala faktorn var att ge tillfälle att diskutera frågor som annars inte ges tillfälle till.

Temat för kvällen var – Vad kan vi glädjas åt i vår förening och vad kan vi förbättra/utveckla?

Föreningen har en egen hemsida: www.vasterpark.se

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-04 på Karlskoga Folkhögskola.

På stämman deltog 28 medlemmar.

Stämman inleddes med ett uppskattat besök på Nobelmuséet, Alfred Nobels Björkborn i Karlskoga. Årsstämman hölls därefter på Karlskoga Folkhögskola och avslutades med gemensam middag.

Föreningen hade vid årets slut 43 (44) medlemmar. Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelse skett genom arv.

cc

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Göran Månsson	ordförande
Marianne Alvelöv	sekreterare
Bengt Wilke	ledamot
Martin Johansson	ledamot
Margareta Johansson	ledamot
Per Nilsson	ledamot
Rolf Löthgren	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Löthgren, Per Nilsson samt Margareta Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

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

Revisor har varit Karl-Gunnar Nilsson samt Christina Cederlöf, 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

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 346	2 350	2 175	2 357	2 468
Resultat efter finansiella poster tkr	501	134	456	360	12
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	54%	52%	51%	50%	49%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	763	763	763	763	760
Bankskuld kr/m ²	7 002	7 253	7 539	7 717	7 968
Räntekostnader kr/m ²	85	92	91	212	293
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	41%	53%	55%	57%	75%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	95	87	79	80	78

cc

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 620 000	2 055 824	949 568	133 916
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			133 916	-133 916
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-152 001	152 001	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		254 000	-254 000	
Avsättn. Fond för yttre uh Väster Park		13 000	-13 000	
Årets resultat				500 695
Belopp vid årets slut	19 620 000	2 170 823	968 486	500 695

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 083 485
Disposition ur UH-fond	152 001
Avsatt till UH-fond	- 254 000
Avsatt till UH-fond Väster Park	- 13 000
Årets resultat	<u>500 695</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 469 181

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 469 181

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 131 823 kr.

Fonden för yttre underhåll Väster Park uppgår till 39 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 385 696 kr.

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

Brf Linden i Örebro

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 346 204	2 350 072
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	47 408	109 642
Summa rörelseintäkter		2 393 612	2 459 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 078 825	-1 501 238
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 138	-48 216
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-38 741	-44 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 342	-475 099
Summa rörelsekostnader		-1 654 045	-2 068 573
Rörelseresultat		739 567	391 141
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-238 872	-257 225
Summa finansiella poster		-238 872	-257 225
Årets resultat		500 695	133 916

cc

Brf Linden i Örebro

Balansräkning **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 42 102 950 42 580 292*Summa materiella anläggningstillgångar*42 102 950 42 580 292**Summa anläggningstillgångar****42 102 950** **42 580 292****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10 0 27 765

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 025 461 755 498

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

67 542 42 104*Summa kortfristiga fordringar*1 093 003 825 366*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 12 5 000 5 000

Summa omsättningstillgångar**1 098 003** **830 366****SUMMA TILLGÅNGAR****43 200 953** **43 410 658**

cc

Brf Linden i Örebro

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 620 000	19 620 000
Fond för yttre underhåll	2 131 823	2 029 824
Fond för yttre underhåll Väster Park	39 000	26 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>21 790 823</u>	<u>21 675 824</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	968 486	949 568
Årets resultat	500 695	133 916
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 469 181</u>	<u>1 083 485</u>
Summa eget kapital	23 260 003	22 759 308
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 128 000</u>	<u>19 578 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	3 450 000	700 000
Övriga kortfristiga skulder	50 386	55 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 17	
	<u>277 204</u>	<u>281 054</u>
	<u>3 812 949</u>	<u>1 073 350</u>
Summa skulder	<u>19 940 949</u>	<u>20 651 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 200 953	43 410 658

cc

Brf Linden i Örebro

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	500 695	133 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	477 342	475 099
Kassaflöde från löpande verksamhet	978 037	609 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 671	-17 899
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-10 401	-10 139
Kassaflöde från löpande verksamhet	958 965	580 978
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-59 799
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-59 799
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	-800 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-800 000
Årets kassaflöde	258 965	-278 821
Likvida medel vid årets början	671 286	950 107
Likvida medel vid årets slut	930 251	671 286

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton och kassa in i de likvida medlen.

cc

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Övrigt

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

Brf Linden i Örebro

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 134 524	2 134 524
Hyror	213 480	219 388
Bruttoomsättning	<u>2 348 004</u>	<u>2 353 912</u>
Hysesbortfall	-1 800	-3 840
	2 346 204	2 350 072
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	55 926
Övriga intäkter	47 408	53 716
	47 408	109 642
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	175 552	138 744
Reparationer	22 402	116 029
El	76 726	79 266
Uppvärmning	245 546	296 812
Vatten	31 881	24 172
Sophämtning	73 741	75 453
Övriga avgifter	95 618	87 715
Gemensamhetsanläggning	26 796	30 000
Förvaltningskostnader	46 527	44 352
Fastighetsavgift	57 649	52 149
Övriga driftskostnader	48 200	39 363
Planerat underhåll	178 187	517 183
	1 078 825	1 501 238
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 738	2 153
Porto och bankavgifter	90	250
Revisionskostnad	11 308	10 994
Medlems- och styrelseaktiviteter	37 210	29 004
Övriga kostnader	6 792	5 815
	59 138	48 216
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 200	32 200
Revisorsarvode	2 800	2 800
Löner och andra ersättningar	167	3 200
Sociala kostnader	3 574	5 820
	38 741	44 020
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	474 352	474 352
Markanläggningar	2 990	747
	477 342	475 099
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	238 872	257 210
Övriga finansiella kostnader	0	15
	238 872	257 225

Brf Linden i Örebro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	44 740 000	44 740 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 740 000	44 740 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 368 760	-4 894 408
Årets avskrivningar	-474 352	-474 352
Utgående avskrivningar	-5 843 112	-5 368 760
Bokfört värde	38 896 888	39 371 240
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 150 000	3 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 150 000	3 150 000
Bokfört värde	3 150 000	3 150 000
Summa byggnader och mark	42 046 888	42 521 240
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	59 799	0
Årets investeringar	0	59 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799	59 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-747	0
Årets avskrivningar	-2 990	-747
Utgående avskrivningar	-3 737	-747
Bokfört värde	56 062	59 052
Summa byggnader, mark och markanläggningar	42 102 950	42 580 292
Taxeringsvärde för Stormhatten 7 i Örebro. Värdeår 2002.		
Byggnad - bostäder hyreshus	32 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	1 322 000	1 113 000
	33 322 000	30 113 000
Mark - bostäder hyreshus	14 200 000	7 400 000
Mark - lokaler	725 000	492 000
	14 925 000	7 892 000
Taxeringsvärde totalt	48 247 000	38 005 000

cc

Brf Linden i Örebro

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Kundfordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	27 765
		0	27 765
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto		75 370	58 872
Skattefordran		24 840	30 340
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		925 251	666 286
		1 025 461	755 498
Not 12 Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 13 Eget kapital			
	Medlemsinsatser		
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
Belopp vid årets ingång		19 620 000	2 055 824
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			949 568
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebestut			133 916
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			-152 001
Avsättn. Fond för yttre uh Väster Park			267 000
Årets resultat			-267 000
			13 000
			-13 000
Belopp vid årets slut	0	19 620 000	2 183 823
			955 486
			500 695
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
Stadshypotek AB	05-127174-880875	1,09%	2021-09-30
			11 328 000
			0
Stadshypotek AB	805335	1,60%	2020-06-01
			3 250 000
			500 000
Stadshypotek AB	963714	1,14%	2022-06-01
			5 000 000
			200 000
			19 578 000
			700 000
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			16 078 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 128 000
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>			
Fastighetsinteckningar			28 270 000
			28 270 000
Summa ställda säkerheter			28 270 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			700 000
			2 750 000
			0
			3 450 000
			700 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Arbetsgivaravgifter			3 574
Källskatt			5 296
Mervärdesskatt			10 500
			21 285
			21 341
			35 359
			37 137
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter			187 117
Upplupna räntekostnader			179 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			21 301
			21 331
			68 786
			80 420
			277 204
			281 054

cc

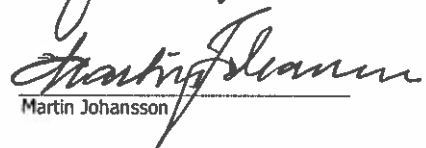
Brf Linden i Örebro

Noter

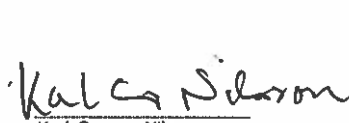
2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-04-16


Bengt Wilke
Göran Månsson
Rolf Lättgren
Margareta Johansson
Marianne Alvelöv
Martin Johansson
Per Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20


Karl-Gunnar Nilsson
Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 denna andra information 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 identifierats 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 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 från BoRevisions 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 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 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.

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 andamålsenliga 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 tryggt 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:

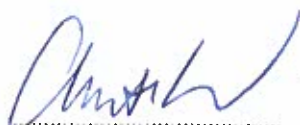
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

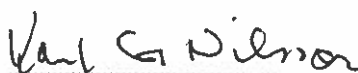
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 räkenskaper. 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 2014 2020



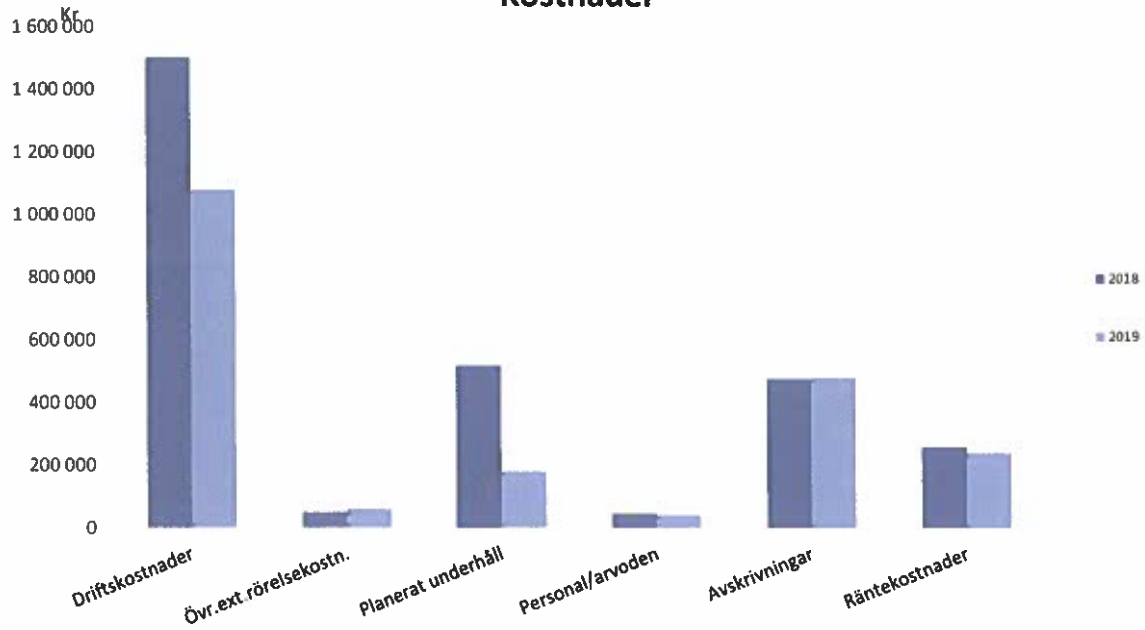
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Karl-Gunnar Nilsson
Av föreningen vald revisor

Brf Linden i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

