



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Linero



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Linero i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheterna Linero Vikingen 1 och Linero Vikingen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kämparegränden 1-23 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	43	1 632
2	39	2 445
3	156	12 413
4	36	3 420
	274	19 910

Garage 107

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-01, varvid 84 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Antonios Papamoshos	Ordförande	2022
Peter Schultz	Vice ordförande	2022
Lars-Gustaf Graffemark	Sekreterare	2023
Zarrizi Afsheed	Styrelseledamot	2023
Ludvig Stigsson	Styrelseledamot	2022
Peter Thyborn	Styrelseledamot	Avgick 2021-08
Jörgen Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Skåne	
Maja Zusa	Suppleant	2023
Göran Anderson	Suppleant	2022

Av föreningen vald revisor har varit Krister Engman med Lennart Eliasson som suppleant samt revisor Tommy Mårtensson vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingemar Svensson, Anders Holmberg och Pia Blom-Blomqvist Hansson med Ingemar Svensson som sammankallande.

u

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer	Avtalstyp
Energi försäljning Sverige	Elavtal, förbrukning
Krafttringen	Elavtal, elnät
Krafttringen	Uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning och underhållsplan
Climat 80	Teknisk förvaltning och vicevärd
Samhall	Trappstädning
Securitas	Bevakning och parkering
HSB Skåne, Brandservice syd	Systematiskt brandskydd
SafeTeam	Passersystem
Nordomatic	Service energi- och klimatavtal, Ecopilot
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

HSB konsult tillsammans med vicevärd och ordförande utför varje år underhållsbesiktning omfattande okulär besiktning och tidsbedömning av planerade åtgärder. Därpå uppdaterar HSB Underhålls- & Investeringsplanen.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes den 1 okt 2021. Föreningen följer den nuvarande underhållsplanen för underhåll av fastigheterna, såväl ut- som invändigt med de anpassningar som behövs. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats medan andra kommer att åtgärdas under 2022.

Vissa justeringar av underhållsplanen har gjorts i samband med besiktningen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Underhåll

Utförda åtgärder under 2021:

- År 2021 Åtgärd: Byte och installation till LED-belysning i samtliga trapphus
- År 2021 Åtgärd: Installation av Nätverkskablar och uttag i samtliga lägenheter
- År 2021 Åtgärd: Installation av Laddboxar
- År 2021 Åtgärd: Installation av Jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och gemensamma utrymme
- År 2021 Åtgärd: Tillsyn om skydd mot olyckor inom fastigheten Vikingen 1 och Vikingen 2
- År 2021 Åtgärd: Årlig besiktning av lekplatser samt åtgärder av påtalade brister.
- År 2021 Åtgärd: Byte av yttre fönsterbågar och drevning.
- År 2021 Åtgärd: Nya växter har planterats
- År 2021 Åtgärd: Systematiskt brandskyddsarbete inklusive provning av rökluckor

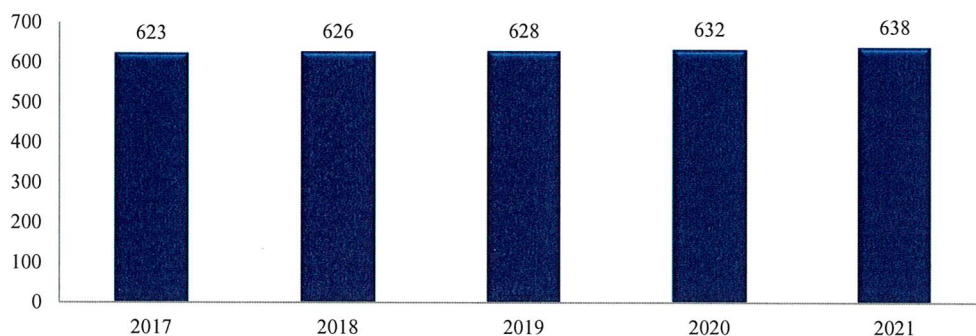
Planerade åtgärder/underhåll 2022

- År 2022 Åtgärd: Rökluckor kontrolleras och byts löpande
- År 2022 Åtgärd: Fasad. Sockel puts lagning
- År 2022 Åtgärd: Årlig besiktning av lekplatser
- År 2022 Åtgärd: Den årliga servicen på tvättutrustningen
- År 2022 Åtgärd: Okulär takbesiktning på alla byggnader
- År 22/23 Åtgärd: Beslutet att införa gemensam el som togs på stämman 2021 ger föreningen mandat att genomföra bytet för samtliga lägenheter under 2022 - 2023
- År 22/23 Åtgärd: Beslutet att installera solceller på alla byggnader som togs på stämman 2021 ger föreningen mandat påbörja installationen under 2022.

OK

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 638 kr/m² bostadslägenhetsyta inkl. konsumtionsavgift värme. Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	374
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	371

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 33 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 19 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	13 631	13 247	13 223	13 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 686	2 823	2 571	2 995
Eget kapital, tkr	45 353	42 667	39 831	37 260
Taxeringsvärde, tkr	259 270	259 270	259 270	231 517
-varav byggnad, tkr	152 029	152 029	152 029	150 129
Soliditet, %	90%	92%	90%	90%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	638	632	628	626
Avskrivning/m ² byggnadsyta	57	74	74	72

94

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 422 200	0	23 123 768	15 297 416	2 823 145	42 666 529
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				2 823 145	-2 823 145	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			600 000	-600 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-762 232	762 232		0
Årets resultat					2 686 207	2 686 207
Belopp vid årets utgång	1 422 200	0	22 961 536	18 282 793	2 686 207	45 352 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	18 120 561
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	762 232
Årets resultat	2 686 207
Summa till stämmans förfogande	20 969 000

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	20 969 000
-------------------------	------------

all

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 629 082	13 246 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 159	190 948
Summa rörelseintäkter		13 661 241	13 437 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 494 715	-7 982 536
Underhåll enligt plan	Not 5	-762 232	-670 141
Övriga externa kostnader	Not 6	-379 913	-373 723
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-237 228	-311 055
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 248 871	-1 419 905
Summa rörelsekostnader		-11 122 960	-10 757 360
Rörelseresultat		2 538 281	2 680 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		154 645	143 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 720	-1 200
Summa finansiella poster		147 925	142 794
Årets resultat		2 686 207	2 823 145

QH



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	13 044 998	12 807 683
	<u>13 044 998</u>	<u>12 807 683</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

13 045 498	12 808 183
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

7 921	4 777
-------	-------

Avräkningskonto HSB

399 752	246 408
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12	114 961	14 399
--------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	462 329	320 787
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>984 963</u>	<u>586 371</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14	31 000 000	29 500 000
--------	------------	------------

Summa kortfristiga placeringar

<u>31 000 000</u>	<u>29 500 000</u>
-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa

970	10 543
-----	--------

Bank

Not 15	5 573 064	3 466 930
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>5 574 034</u>	<u>3 477 473</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

37 558 997	33 563 844
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

50 604 495	46 372 027
-------------------	-------------------

AL



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 422 200	1 422 200
Fond för yttre underhåll	22 961 536	23 123 768
Summa bundet eget kapital	24 383 736	24 545 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 282 793	15 297 416
Årets resultat	2 686 207	2 823 145
Summa fritt eget kapital	20 969 000	18 120 561

Summa eget kapital

45 352 736	42 666 529
-------------------	-------------------

Skulder*Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 516 608	1 495 007
Leverantörsskulder		743 299	480 075
Aktuell skatteskuld	Not 17	37 644	29 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	18 113	26 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 936 095	1 674 241
Summa kortfristiga skulder		5 251 759	3 705 498

Summa skulder

5 251 759	3 705 498
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

50 604 495	46 372 027
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 538 281	2 680 351
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 248 871	1 419 905
	<u>3 787 152</u>	<u>4 100 256</u>
Erhållen ränta	154 291	149 837
Erlagd ränta	-6 720	-1 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 934 724</u>	<u>4 248 893</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-244 894	178 528
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 546 260	-782 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 236 090</u>	<u>3 645 092</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 486 186	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 486 186</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	3 749 904	3 645 092
<i>Likvida medel vid årets början</i>	33 223 881	29 578 789
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	36 973 785	33 223 881
	<u>3 749 904</u>	<u>3 645 092</u>

AL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 231 614	10 087 364
	Hysesintäkt bostäder	44 100	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	397 338	238 450
	Hysesintäkt övrigt	15 928	24 044
	Konsumtionsavgift el	1 200	1 250
	Konsumtionsavgift värme	2 468 614	2 471 412
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	520 725	521 520
	Avsatt till inre fond	-187 511	-187 511
	Övriga intäkter i verksamheten	0	1 088
	Intäkt andrahandsupplåtelse	76 432	45 699
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	60 642	43 447
		13 629 082	13 246 763
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	13 906	63 673
	Övrigt	18 253	127 275
		32 159	190 948
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-724 370	-871 229
	El	-357 746	-336 052
	Uppvärmning	-2 519 996	-2 229 019
	Vatten	-687 746	-678 936
	Renhållning	-374 566	-333 321
	Bevakningskostnader	-129 347	-116 974
	TV, bredband, iptelefoni	-511 302	-511 854
	Serviceavtal	-43 496	-23 296
	Förvaltningskostnader	-2 419 622	-2 197 067
	Försäkringar	-173 957	-170 266
	Fastighetsskatt	-442 466	-434 246
	Övriga driftskostnader	-110 103	-80 278
		-8 494 715	-7 982 536
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-67 701	-44 954
	Underhåll installationer	-274 170	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-124 375
	Underhåll mark och utemiljö	0	-175 000
	Underhåll övrigt	-420 361	-325 812
		-762 232	-670 141
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 125	-22 875
	Övriga förvaltningskostnader	-38 920	-76 643
	Kostnader överlåtelse och panter	-85 949	-72 305
	Föreningsverksamhet	-11 351	0
	Kontorsutrustning och -material	-25 184	-47 763
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 251	-24 049
	Konsulter	-56 046	-24 930
	Förbrukningsinventarier	-29 888	-21 010
	Medlemsavgifter HSB	-83 200	-83 200
	Stämma och styrelse	0	-948
		-379 913	-373 723

2



Not 7 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	0		0
Arvode till styrelsen	-184 451		-197 150
Löner för anställda	0		-24 872
Vicevärdsarvode	0		-17 500
Övriga arvoden	0		-4 000
Övriga personalkostnader	0		-2 119
Revisionsarvode	-18 972		-20 310
Sociala avgifter	-33 805		-45 104
	<u>-237 228</u>		<u>-311 055</u>
Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-1 248 871		-1 411 067
Installationer och inventarier	0		-8 838
	<u>-1 248 871</u>		<u>-1 419 905</u>

OK

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 948 856	33 948 856
Årets investering byggnader	1 486 186	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 342 419	1 342 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 351 461	36 865 275

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-22 715 173	-21 304 106
Årets avskrivningar byggnader	-1 248 871	-1 411 067
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 342 419	-1 342 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 306 463	-24 057 592

Utgående redovisat värde

13 044 998 12 807 683

Redovisade värden byggnader

11 470 998 11 233 683

Redovisade värden mark

1 574 000 1 574 000

Fastighetsbeteckning: Linero Vikingen 1 och Linero Vikingen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	152 029 000	107 241 000	259 270 000	259 270 000
		152 029 000	107 241 000	259 270 000	259 270 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	24 981 000	24 981 000
varav i eget förvar	-24 981 000	-24 981 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 497 965	1 497 965
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 497 965	1 497 965
Ingående avskrivningar	-1 497 965	-1 489 127
Årets avskrivningar	0	-8 838
Utgående avskrivningar	-1 497 965	-1 497 965
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	51 202	14 399
Mervärdesskatt	63 759	0
	114 961	14 399

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	43 659	42 981
Förutbetald kabel-TV och bredband	127 916	127 795
Förutbetald fastighetsskötsel	76 612	0
Upplupna ränteintäkter	30 639	30 285
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 503	119 726
	462 329	320 787

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån				29 500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-01	15 000 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-01	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-07	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-30	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-01	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-01	4 000 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-02-28	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-15	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-17	2 500 000	
			31 000 000	29 500 000

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne	5 573 064	3 466 930
	5 573 064	3 466 930

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 495 007	1 418 663
Avsättning	187 511	187 511
Uttag	-165 910	-111 167
	1 516 608	1 495 007

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	37 644	29 424
	37 644	29 424

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	333
Arbetsgivaravgifter	0	6 479
Övriga kortfristiga skulder	18 113	19 939
	18 113	26 751

AK

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	101 248	91 673
Upplupna sociala avgifter	20 614	18 998
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	469 500	413 468
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 165 479	1 107 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 179 254	42 232
	2 936 095	1 674 241

20/04 2022

A Papamosh
Antonios Papamoshos

Jörgen Magnusson
Jörgen Magnusson

Lars-Gustaf Graffemarch
Lars-Gustaf Graffemarch

Ludvig Stigsson
Ludvig Stigsson

Peter Schultz
Peter Schultz

A. Z. Afsheed
Zarrizi Afsheed

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-27

Krister Engman
Krister Engman

Tommy Martensson
Tommy Martensson

Revisor utsedd av föreningsstämman Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Peter Thyborn

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linero i Lund, org.nr. 745000-3871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linero i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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, förfälskning, 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 Brf Linero i Lund för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 27 / 4 2022


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Krister Engman
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.