



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Linero



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Linero i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-06-15, varvid 32 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stambyte/relining hölls den 2022-02-15, varvid 184 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att stambyte är ett bättre alternativ än relining.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Peter Schultz	Ordförande	2024
Maja Zusa	Vice ordförande	2023
Lars-Gustaf Graffemark	Sekreterare	2023
Afsheed Zarrizi	Styrelseledamot	2023
Ludvig Stigsson	Styrelseledamot	2024
Olof Hettinger	Styrelseledamot	2024
Jörgen Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Skåne	
Jimmy Carlsson	Suppleant	2023

Av föreningen vald revisor har varit Krister Engman med Linda Andersson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen utav Ingemar Svensson (sammankallande), Anders Holmberg och Pia Blom-Blomqvist Hansson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi försäljning Sverige	Elavtal, förbrukning
Kraftringen	Elavtal, elnät
Kraftringen	Uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Tele2	Kabel-TV
Bredband2	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 15 sep 2022. 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 2023.

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 2022

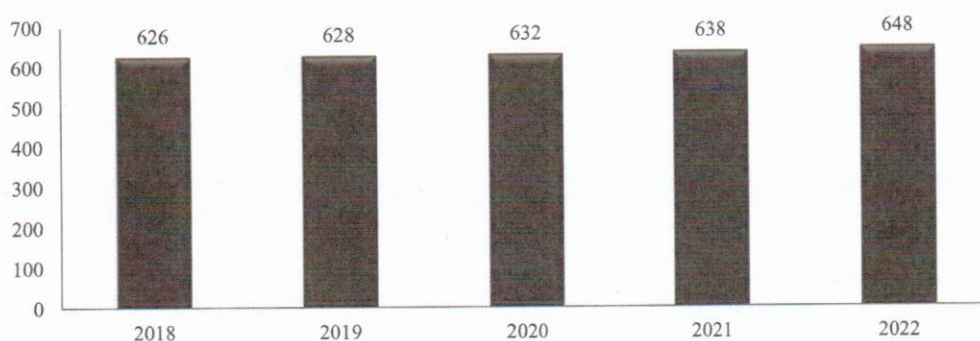
Inspektion av fasaderna
 Råttbekämpning runt matavfallsbehållare
 Installerat nytt IT-systemet, Bredband2
 Årlig besiktning av lekplatserna
 Årlig service av tvättutrustning
 Inköp av ny tvättutrustning
 Tillsyn av skydd mot olyckor inom fastigheterna
 Byte av yttre fönsterågar samt drevning
 Nya växter har installerats
 Regnbädd har anlagts
 Systematiskt brandskyddsarbete
 Satt upp dörrarna till skyddsrummet
 Statusbesiktning av tre tak är gjorda

Planerade åtgärder/underhåll 2023

Inspektera fasaderna och eventuell renovering
 Beroende på hyresnämndens dom: Gå vidare med stambyte
 Tillsyn av skydd mot olyckor inom fastigheterna
 Årlig tillsyn av lekplatserna samt åtgärder mot brister
 Byte av yttre fönsterbågar samt drevning
 Inköp av växter till rabatter m.m.
 Systematiskt brandskyddsarbete
 Årlig service av tvättutrustningen
 Besiktning av taken
 Installation av gemensam el enligt stämmobeslut 2021

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.
 Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3,5%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	371
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	365

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 33 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 33 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	13 736	13 629	13 247	13 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 763	2 686	2 632	2 571
Eget kapital, tkr	48 116	45 353	42 476	39 831
Taxeringsvärde, tkr	314 912	259 270	259 270	259 270
-varav byggnad, tkr	198 183	152 029	152 029	152 029
Soliditet, %	92%	90%	92%	90%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	648	638	632	628
Avskrivning/m ² byggnadsyta	58	63	74	74

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 422 200	0	22 961 536	18 282 793	2 686 207	45 352 736
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				2 686 207	-2 686 207	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			654 000	-654 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-853 511	853 511		0
Årets resultat					2 762 828	2 762 828
Belopp vid årets utgång	1 422 200	0	22 762 025	21 168 511	2 762 828	48 115 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	20 969 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-654 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	853 511
Årets resultat	2 762 828
Summa till stämmans förfogande	23 931 339

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	23 931 339
-------------------------	------------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 736 044	13 629 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 755	32 159
Summa rörelseintäkter		13 824 800	13 661 241
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 474 049	-8 494 715
Underhåll enligt plan	Not 5	-853 511	-762 232
Övriga externa kostnader	Not 6	-537 847	-379 913
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-268 436	-237 228
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 155 031	-1 248 871
Summa rörelsekostnader		-11 288 873	-11 122 960
Rörelseresultat		2 535 926	2 538 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		233 072	154 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 171	-6 720
Summa finansiella poster		226 902	147 925
Årets resultat		2 762 828	2 686 207

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	11 889 967	13 044 998
Summa materiella anläggningstillgångar		11 889 967	13 044 998

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		11 890 467	13 045 498
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		19 400	7 921
Avräkningskonto HSB		571 570	399 752
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	51 257	114 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	412 844	462 329
Summa kortfristiga fordringar		1 055 071	984 963

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	35 000 000	31 000 000
Summa kortfristiga placeringar		35 000 000	31 000 000

Kassa och bank

Kassa		241	970
Bank	Not 14	4 188 094	5 573 064
Summa kassa och bank		4 188 335	5 574 034

Summa omsättningstillgångar		40 243 406	37 558 997
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		52 133 873	50 604 495
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 422 200

1 422 200

Fond för yttre underhåll

22 762 025

22 961 536

Summa bundet eget kapital

24 184 225

24 383 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

21 168 511

18 282 793

Årets resultat

2 762 828

2 686 207

Summa fritt eget kapital

23 931 339

20 969 000

Summa eget kapital

48 115 564

45 352 736

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond

Not 15

1 644 381

1 516 609

Leverantörsskulder

644 367

743 299

Aktuell skatteskuld

Not 16

37 370

37 644

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

21 440

18 113

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 670 752

2 936 095

Summa kortfristiga skulder

4 018 309

5 251 759

Summa skulder

4 018 309

5 251 759

Summa eget kapital och skulder

52 133 873

50 604 495

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 535 926	2 538 281
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 155 031	1 248 871
	<u>3 690 957</u>	<u>3 787 152</u>
Erhållen ränta	171 873	154 291
Erlagd ränta	-6 171	-6 720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 856 659</u>	<u>3 934 724</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	162 909	-244 894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 233 450	1 546 261
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 786 118</u>	<u>5 236 091</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 486 186
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 486 186</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	2 786 118	3 749 904
<i>Likvida medel vid årets början</i>	36 973 786	33 223 881
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>39 759 904</u>	<u>36 973 785</u>
	2 786 118	3 749 904

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

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 BFAR 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 436 140	10 231 614
	Hysesintäkt bostäder	0	44 100
	Hysesintäkt garage och bilplatser	306 547	397 338
	Hysesintäkt övrigt	14 824	15 928
	Konsumtionsavgift el	1 200	1 200
	Konsumtionsavgift värme	2 468 435	2 468 614
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	520 725	520 725
	Avsatt till inre fond	-187 511	-187 511
	Intäkt andrahandsupplåtelse	119 988	76 432
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	55 696	60 642
		<u>13 736 044</u>	<u>13 629 082</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	13 906
	Övrigt	88 755	18 253
		<u>88 755</u>	<u>32 159</u>

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-734 523	-724 370
	El	-299 964	-357 746
	Uppvärmning	-2 245 000	-2 519 996
	Vatten	-660 588	-687 746
	Renhållning	-417 001	-374 566
	Bevakningskostnader	-132 356	-129 347
	TV, bredband, iptelefoni	-583 400	-511 302
	Serviceavtal	-171 343	-43 496
	Förvaltningskostnader	-2 504 211	-2 419 622
	Försäkringar	-182 591	-173 957
	Fastighetsskatt	-455 326	-442 466
	Övriga driftskostnader	-87 746	-110 103
		<u>-8 474 049</u>	<u>-8 494 715</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-50 559	-67 701
	Underhåll installationer	-261 925	-274 170
	Underhåll mark och utemiljö	-141 919	0
	Underhåll övrigt	-399 108	-420 361
		<u>-853 511</u>	<u>-762 232</u>

Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 000	-22 125
	Övriga förvaltningskostnader	-41 226	-38 920
	Kostnader överlåtelse och panter	-84 615	-85 949
	Föreningsverksamhet	-17 619	-11 351
	Kontorsutrustning och -material	-38 609	-25 184
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 850	-27 251
	Konsulter	-188 333	-56 046
	Förbrukningsinventarier	-30 048	-29 888
	Medlemsavgifter HSB	-83 200	-83 200
	Stämma och styrelse	-5 348	0
		<u>-537 847</u>	<u>-379 913</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Linero i Lund

Org nr 745000-3871

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-165 020	-184 451
Löner för anställda	-44 508	0
Revisionsarvode	-20 767	-18 972
Sociala avgifter	-38 141	-33 805
	<u>-268 436</u>	<u>-237 228</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 155 031	-1 248 871
	<u>-1 155 031</u>	<u>-1 248 871</u>

Not 9 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 435 042	33 948 856
Årets investering byggnader	0	1 486 186
Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 342 419	1 342 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 351 461	38 351 461

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-23 964 044	-22 715 173
Årets avskrivningar byggnader	-1 155 031	-1 248 871
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 342 419	-1 342 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 461 494	-25 306 463

Utgående redovisat värde	11 889 967	13 044 998
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	10 315 967	11 470 998
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	197 000 000	114 000 000	311 000 000	255 000 000
Lokaler		1 183 000	2 729 000	3 912 000	4 270 000
		198 183 000	116 729 000	314 912 000	259 270 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 981 000	24 981 000
varav i eget förvar	-24 981 000	-24 981 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	51 257	51 202
	51 257	51 202

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	46 310	43 659
Förutbetalda kabel-TV och bredband	69 515	127 916
Förutbetalda fastighetsskötsel	95 765	76 612
Upplupna ränteintäkter	91 838	30 639
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 416	183 503
	412 844	462 329

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-17	2 500 000	31 000 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-15	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-28	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-01	4 000 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-01	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-30	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-11	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-07	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-03	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-01	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-01	15 000 000	
			35 000 000	31 000 000

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	4 188 094	5 573 064
	4 188 094	5 573 064

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 516 609	1 495 007
Avsättning	187 511	187 511
Uttag	-59 738	-165 909
	1 644 381	1 516 609

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	37 370	37 644
	37 370	37 644

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	8 476	-63 759
Övriga kortfristiga skulder	12 964	18 113
	21 440	-45 646

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

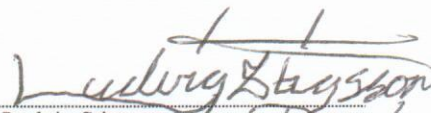
Upplupna löner och arvoden	80 000	101 248
Upplupna sociala avgifter	16 320	20 614
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	422 668	469 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 131 064	1 165 479
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 700	1 179 254
	1 670 752	2 936 095

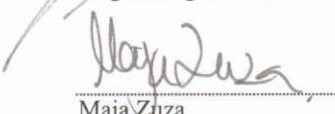
9,5

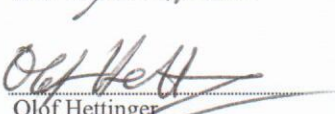
2023

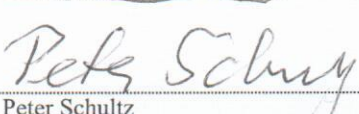

Jörgen Magnusson


Lars-Gustaf Gråffemark


Ludvig Stigsson

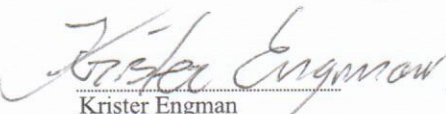

Maja Zuza


Olof Hettinger


Peter Schultz


Zarrizi Afsheed

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-09


Krister Engman


Camilla Bakklund

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linero för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linero för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

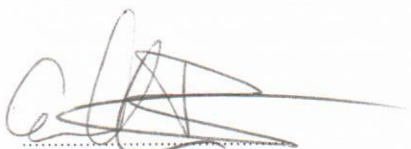
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

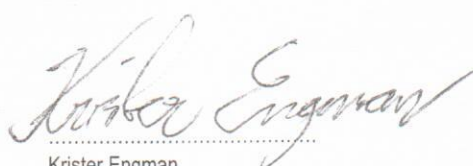
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Lund den 9.5 2023



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Krister Engman
Av föreningen vald revisor

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 omförelse 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.