



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB:s Brf Linden i Haparanda

797600-0229

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Linden i Haparanda, 797600-0229 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Linden 6. På fastigheten har under år 1967 uppförts ett flerfamiljshus med adress Nygatan 8 A-C. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	2	
4 rum och kök	12	
Bostäder	15	1 226
Lokaler	3	136
Bilplatser med motorvärmare	17	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1999	Tak	2017	Skärmtak ovanför entréer
2002	Ombyggnation bastu	2018	Dränering
2008	Stammar, ventilation	2018	Nya lägenhetsdörrar
2010	Entrédörrar	2018	Nytt låssystem
2015	Renovering av fasad	2019	Breddning innergård
2017	Målning staket	2019	Målning trapphus
2017	Postboxar i trapphus	2020	Bjälklagsisolering

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte pump

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen september 2021.

De närmsta åren planerar styrelsen:

- Att byta fönster och balkongdörrar

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 729 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 30 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Maria Andelin	ordförande
Kaarina Kalla	sekreterare
Marja-Liisa Pörhölä	ledamot
Lea Lauri	ledamot
Sari Persson	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 3 stycken sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Andelin, Marja-Liisa Pörhölä, Lea Lauri och Kaarina Kalla, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Emanuelsson vald av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Marja-Liisa Pörhölä.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representant till HSB Norrs distriktsstämma har varit Mara Andelin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-23. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

Medlemsinformation

Under året har 0 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 17 (18) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	900	902	864	860	848
Resultat efter fin.poster i tkr	-38	-76	-241	143	86
Årsavgifter bostäder, kr/m2	729	729	715	707	700
Driftskostnad, kr/m2	572	466	501	425	462
Låneskuld, kr/m2	1 546	1 578	877	615	273
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	1,4	0,6	0,6
Yttre underhållsfond, kr/m2	597	575	626	745	722
Sparande, kr/m2 totalyta*	49	100	25	133	90
Soliditet i %**	35	35	48	60	67

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 105 850 kr. Under året har föreningen amorterat 43 420 kr, vilket sägs motsvarar en amorteringstakt på 48 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	68 795	783 502	591 323	-75 944
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-23			-75 944	75 944
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		30 000	-30 000	
Årets resultat				-37 879
Vid årets slut	68 795	813 502	485 379	-37 879

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	485 379
Årets resultat	-37 879
Totalt att disponera	447 500

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **447 500**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	899 758	902 203
Övriga rörelseintäkter	3	643	5 851
		<u>900 401</u>	<u>908 054</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-779 314	-634 562
Underhåll	5	-	-112 500
Övriga externa kostnader	6	-9 900	-29 623
Personalkostnader	7	-13 237	-94 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-104 641	-99 060
		<u>-907 092</u>	<u>-970 659</u>
Rörelseresultat		-6 691	-62 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	148	13 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-31 335	-26 668
		<u>-31 187</u>	<u>-13 339</u>
Resultat efter finansiella poster		-37 878	-75 944
Resultat före skatt		-37 878	-75 944
Aktuell skatt	11	-	-
Årets resultat	12	-37 879	-75 944

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,24	2 747 853	2 777 917
Inventarier	14	39 438	50 693
		<u>2 787 291</u>	<u>2 828 610</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 787 791</u>	<u>2 829 110</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Aktuell skattefordran		22 626	22 626
Avräkning HSB Norr ek för		990 804	1 018 285
Övriga fordringar	15	3 863	3 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10 901	11 903
		<u>1 028 194</u>	<u>1 056 679</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	21 110	21 110
Summa omsättningstillgångar		<u>1 049 304</u>	<u>1 077 789</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 837 095</u>	<u>3 906 899</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 795	68 795
Yttre underhållsfond	18	813 502	783 502
		<u>882 297</u>	<u>852 297</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		485 379	591 323
Årets resultat		-37 879	-75 944
		<u>447 500</u>	<u>515 379</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 329 797	1 367 676
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24 19	1 500 450	2 105 850
		<u>1 500 450</u>	<u>2 105 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	605 400	43 420
Leverantörsskulder		51 321	55 323
Fond för inre underhåll	21	218 304	200 921
Övriga skulder	22	5 905	12 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	125 918	121 083
		<u>1 006 848</u>	<u>433 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 837 095	3 906 899

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 320 634 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	893 532	893 532
Hysesintäkter	43 800	44 100
Intäkter el	2 422	1 736
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	2 831
	939 754	942 199
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-39 996	-39 996
	899 758	902 203

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Lönebidrag och företagsstöd	640	5 851
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar, öresavrundning mm	3	-
	643	5 851

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	29 017	7 829
Snöröjning och halkbekämpning	53 394	35 818
Reparationer	147 089	61 824
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	45 713	43 528
Uppvärmning	244 476	224 377
Vatten	73 130	76 283
Renhållning	30 764	33 886
Förvaltningskostnader	84 300	82 130
Försäkring	28 075	19 797
Fastighetsskatt/avgift	20 857	21 297
Kommunikation och media		
Datakommunikation	22 499	22 500
Kabel-TV	-	5 293
	779 314	634 562

Not 5 Underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll (bjälklagsisolering)	-	112 500
	-	112 500

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	-	1 009
Konsultarvode, bankkostnader	-	7 939
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 400	12 175
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	8 500	8 500
	9 900	29 623

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	11 400	23 666
Vicevärd	-	3 498
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Löner och övriga ersättningar	-	39 360
Pensionskostnader	-2 338	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	-	6 913
Övriga personalkostnader	-	420
Sociala kostnader	2 675	19 357
	13 237	94 914

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	41 320	35 716
Inventarier	11 255	11 256
Markinventarier	52 066	52 088
	104 641	99 060

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	148	13 329
Summa	148	13 329

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	31 335	26 668
Summa	31 335	26 668

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2021	2020
Schablonintäkt fond	99	474
Reavinst/Reaförlust	-	13 265
Outnyttjat underskott från tidigare år	-320 733	-334 472
Underlag för statlig inkomstskatt	-320 634	-320 733

Statlig inkomstskatt 20,6%

Not 12 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-37 879	-75 944
Reservering till yttre underhållsfond	-30 000	-44 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	112 500
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-67 879	-7 444

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 13 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 320 145	4 051 164
-Årets anskaffningar Pump	63 321	-
-Föregående års anskaffningar Termostatventiler	-	268 981
-Årets utrangeringar	-3 333	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 380 133	4 320 145
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 630 228	-1 542 424
-Årets utrangering	3 333	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-93 385	-87 804
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 720 280	-1 630 228
Bokfört värde byggnader	2 659 853	2 689 917
Bokfört värde mark	88 000	88 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 747 853	2 777 917
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1967):	5 128 000	5 128 000
Taxeringsvärde mark:	1 423 000	1 423 000

Not 14 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	91 838	91 838
	91 838	91 838
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-41 145	-29 889
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 255	-11 256
	-52 400	-41 145
Redovisat värde vid årets slut	39 438	50 693

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 863	3 864
	3 863	3 864

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Telenor	1 875	1 875
Dina Försäkringar	9 026	10 028
	10 901	11 903

Not 17 Kortfristiga placeringar

	Redovisat	Marknadsvärde
Svensk Likviditetsfond	21 110	24 808
	21 110	24 808

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	783 502	852 002
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	30 000	44 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-112 500
Fondbehållning vid årets slut	813 502	783 502

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-10-30	1,67 %	581 980	601 980
Stadshypotek	2023-04-30	1,39 %	1 141 870	1 157 290
Stadshypotek	2024-06-30	1,42 %	382 000	390 000
Totala skulder på bokslutsdagen			2 105 850	2 149 270
Nästa års amortering			-43 420	-43 420
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-173 680	-173 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 888 750	1 932 170
Totala skulder på bokslutsdagen			2 105 850	2 149 270
Avgår kortfristig del			-605 400	-43 420
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 500 450	2 105 850

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	43 420	43 420
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	561 980	-
	605 400	43 420

Not 21 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	200 921	188 220
Årets avsättning	39 996	39 996
Uttag under året	-22 613	-27 295
Vid årets utgång	218 304	200 921

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	3 870	7 030
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 035	4 326
Momsskuld	-	1 270
	5 905	12 626

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	3 847	3 940
Förutbetalda avgifter/hyror	73 698	72 365
Borevision	12 000	8 300
El	8 402	8 648
Fjärrvärme	27 121	23 330
Övrigt	850	4 500
	125 918	121 083

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>2 171 000</u>	<u>2 171 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 171 000	2 171 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Haparanda 2022-05.30



Maria Andelin


Marja-Liisa Pörhölä

Kaarina Kalla

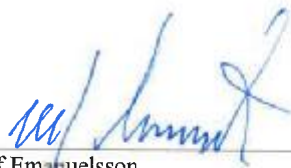


Lea Lauri



Sari Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05.17



Ulf Emanuelsson

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Linden i Haparanda, org.nr. 797600-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Linden i Haparanda för år 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 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. Revisornas 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 revisionssed 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, 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 Linden i Haparanda för år 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 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.

Haparanda den 17/5 2022

Bo-Revision AB

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ulf Emanuelsson

Ulf Emanuelsson

Av föreningen vald revisor