

# ÅRSREDOVISNING

# 2019

---

Brf Lindöporten 2 i Norrköping  
Org. nr 769628-0465



Redovisning av föreningens verksamhet  
för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

---

Föreningens säte: Aktergatan 8, 603 85 Norrköping

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsförening Lindöporten 2 i Norrköping

Org.nr 769628-0465

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

föreningens 5:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende, utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Föreningens egendom omfattar fastigheten Trossen 6 i Norrköpings kommun med adress Aktergatan 8.

Fastigheten färdigställdes år 2016 och innehåller 35 bostäder om 2 713 m<sup>2</sup>. Till fastigheten hör också ett varmgarage i källarplan med 13 platser samt 28 utvändiga parkeringsplatser. Samtliga garageplatser hyrs av Lindöporten 1 AB. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

De 35 lägenheterna har en boyta på mellan 53 – 124 m<sup>2</sup> och består av:

8 st.	2 rum och kök
17 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 juli 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Extra föreningsstämma hölls den 10 juni 2019, då medlemmarna en andra gång röstade igenom de nya stadgarna. Extra föreningsstämma hölls även den 5 mars 2020 med anledning av ett idéförslag gällande omarbetning av föreningens hemsida.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Ulf Tärning (1 år)	Ordförande	i tur att avgå
Lennart Haffenberg (2 år)	Vice ordförande	
Jörgen Svensson (2 år)	Sekreterare	
Kari Olsén (1 år)	Ledamot	avgått 2019-10-01
Teddy Larsen (1 år)	Ledamot	i tur att avgå
Monika Svensson	Suppleant	i tur att avgå
Asha Gure Takow	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Christina Cederlöf, BoRevision AB samt revisorssuppleant Joakim Häll, BoRevision AB.

Valberedningen för perioden 1 januari-21 maj 2019 har varit Lennart Karlsson och Monica Tärning. På årsstämman 22 maj 2019 valdes en ny valberedning bestående av: Mårten Åman, Eva Hellstrand och Annika Götestrand.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB BoService	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Telia Sverige AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
IF Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkringar (fr.o.m 2020-04-01)


### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I februari 2019 påbörjade PPAM Solkraft AB byggnationen av 256 m2 solpaneler på taket. Solkraftverket startades upp 16 maj 2019 med en uppskattad el produktion av 36 200 kWh/år, vilket motsvarar ca 21 % av fastighetens totala elförbrukning på ca 170 000 kWh. Föreningens totala kostnadsbesparing beräknas bli ca 30 %.

Statligt energibidrag från Länsstyrelsen har betalats ut i januari 2020 med ett belopp på 152 296 kr.

IMD, (Individuell Mätning och Debitering) installerades under april 2019. Entreprenören EcoGuard ersatte E.ons gamla elmätare med 35 nya digitala elmätare. Mätarna registrerar elförbrukningen per/lägenhet, varpå HSB debiterar kostnaden månadsvis på respektive hyresavi.

För att säkerställa skötseln av föreningens pool, bildades en poolgrupp under våren. Gruppen skall verka som driftansvarig och kontaktlänk mellan föreningen, HSB och poolleverantör vid eventuella fel eller problem.

Poolen öppnades den 28 april 2019 med hjälp av 10 frivilliga medlemmar. Vinterplåtar togs bort, poolmöblerna rengjordes och trädäcket högtryck tvättades. Badpremiär blev den 15 maj 2019 med 28 grader i vattnet. Alla medlemmar i Brf Lindöporten 1 och 2 bjöds in till "Poolparty" 29 maj 2019, för en trevlig kväll tillsammans vid poolkanten. 

Efter sommarens problem med den automatiska klor-syra doseringen, beställdes en ny digital utrustning för kemikaliedosering i december 2019.

Den 22:e maj 2019 hölls den sedvanliga årsstämman i BSS lokaler. Enligt röstlängden närvarade 28 medlemmar som representerade 20 lägenheter (röstberättigande).

Eva Hellstrand redovisade det ekonomiska resultatet för år 2018.

Stämmans medlemmar röstade fram en ny styrelse enligt valberedningens förslag:

Ulf Tärning, Lennart Haffenberg, Jörgen Svensson, Kari Olsén, Teddy Larsen, Monika Svensson, och Asha Gure Takow.

Därefter presenterade Ulf Tärning slutfasen i arbetet kring projektet Solkraftverk. Ulf informerade också om hur medlemmarnas framtida elförbrukning (IMD) kommer debiteras via HSB:s hyresavi.

Annika Götestrand presenterade föreningens nya Stadgar som majoriteten godkände.

Vid en extra föreningsstämma den 10 juni 2019 röstade medlemmarna, för andra gången, igenom de nya Stadgarna med en klar majoritet. Stadgarna godkändes i oförändrad formulering enligt årsstämmans beslut.

Föreningens ordningsregler har under hösten reviderats. Avsikten var att komplettera reglerna och att generellt förtydliga ordningsreglerna.

Styrelsen genomförde under september 2019 en enkät med rubrik ”Har föreningen behov av laddstolpar i framtiden”?

Antal positiva svar för laddstolpar blev som väntat lågt. Frågan vilar till kommande årsstämma, där ärendet tas upp som en punkt på dagordningen.

Styrelsen bjöd i december 2019 in alla medlemmar till det traditionella glöggmingelet i festlokalen.

Under hela år 2019 har en månadsvis avläsning av vattenmätarna (2 st) genomförts. Detta för att fastställa vattenförbrukningen i föreningen men också för att kontrollera hur poolen påverkar föreningens totala vattenförbrukning per år.

Det visar sig att poolens drift, 4 månader under sommaren, har en obetydlig påverkan av föreningens totala vattenförbrukning.

Föreningens årsförbrukning uppgår till 3 391 m<sup>3</sup> vilket är helt normalt för 35 lgh inklusive pool.

I augusti 2019 startade styrelsen projekt ”hemsida”. Syftet med projektet var att eventuellt uppdatera den befintliga hemsidans texter och bilder, men också att skapa ett nytt alternativ.

I december 2019 beslutade styrelsen att kalla till extra föreningsstämma, som sedan genomfördes den 5 mars 2020, och då presenterades ett idéförslag till hemsida.

Förslaget som har ett helt nytt utseende, skall återspegla vår unika Brf förening på ett sakligt och estetiskt sätt. Vid omröstning fick idéförslaget flest Ja-röster, vilket innebär en ny hemsida nu och för framtiden.

Styrelserna för Brf Lindöporten 1 och 2 har gemensamt påbörjat diskussioner med HSB BoService, om ett delvis omarbetat avtal gällande fastighetsskötsel. Avsikten är också att avtalet skall gälla under en längre tidsperiod.

Ingående samtal förs med Brf Lindöporten 1 gällande Lindöporten 1 AB (garagebolaget) med avsikt att nå en ekonomisk överenskommelse av driftkostnader för elförbrukning, värme och renhållning för garage och förrådsutrymme.

Styrelsen beslutade 2019 att byta fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar Östgöta till IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen är en fullförsäkring av egendom-, ansvar- och personförsäkring. Skiftet sker den 1 april 2020 och 1 år framåt till en 30 % lägre kostnad.

Under mars 2020 har ett av föreningens fastighetslån hos Stadshypotek omförhandlats till en ränta på 0,99 %, och en löptid på 5 år.

Föreningen har idag ingen underhållsplan. Styrelsen planerar anta en underhållsplan innan den 5-åriga garantitiden löpt ut. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens beslut om fondering och ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgifterna är oförändrade sedan start och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 605 kr/m<sup>2</sup> exkl. hushållsel.

Den för år 2020 upprättade budgeten visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2020.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 55 (56). Enligt föreningens stadgar tillåts inte andrahandsuthyrning.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 967	1 880	1 873	1 548
Årsavgifter bostäder, tkr	1 642	1 642	1 645	1 232
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	-129	140	235
Balansomslutning, tkr	101 345	101 760	102 017	102 140
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	605	605	605	605
Driftskostnad, kr/kvm *	318	379	273	207
Ränta, kr/kvm	133	133	135	102
Lån, kr/kvm	10 616	10 726	10 835	10 945
Fond för yttre underhåll, tkr	402	246	164	0
Likviditet %	192 %	211 %	209 %	144 %
Soliditet %	71 %	71 %	71 %	71 %

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

2016 avser del av år.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder, exkl. låneomsättning.

Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0.

I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser			Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll			
Belopp vid årets ingång	71 830 000	0	246 000	129 057	-128 833	72 076 224
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-128 833	128 833	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna			156 000	-156 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					89 990	89 990
Belopp vid årets utgång	71 830 000	0	402 000	-155 776	89 990	72 166 214

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-155 776
Årets resultat	89 990
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-65 786</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-65 786
-----------------------------------	---------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 967 430	1 879 866
Övriga rörelseintäkter	3	10 299	14 696
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 977 729</b>	<b>1 894 562</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-755 015	-847 280
Övriga externa kostnader	5	-94 069	-132 868
Personalkostnader och arvoden	6	-12 996	-49 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-664 014	-632 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 526 095</b>	<b>-1 661 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>451 634</b>	<b>233 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 644	-362 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-361 644</b>	<b>-362 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>89 990</b>	<b>-128 833</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>89 990</b>	<b>-128 833</b>

cc



HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	99 991 543	99 833 878
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>99 991 543</b>	<b>99 833 878</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	61 004	61 004
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>61 004</b>	<b>61 004</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 052 547</b>	<b>99 894 882</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 499	0
Övriga fordringar	9	152 296	0
Avräkningskonto HSB		1 036 848	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 097	19 192
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 267 740</b>	<b>19 192</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	24 518	1 846 104
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>24 518</b>	<b>1 846 104</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 292 258</b>	<b>1 865 296</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 344 805</b>	<b>101 760 178</b>

cc





HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll		402 000	246 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>72 232 000</i>	<i>72 076 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-155 776	129 057
Årets resultat		89 990	-128 833
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-65 786</i>	<i>224</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 166 214</b>	<b>72 076 224</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	19 002 395	19 201 659
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 002 395</b>	<b>19 201 659</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	9 799 719	9 897 401
Leverantörsskulder		125 837	50 311
Aktuella skatteskulder		9 650	9 440
Övriga skulder	13	8 541	19 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	232 449	505 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 176 196</b>	<b>10 482 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 344 805</b>	<b>101 760 178</b>

cc



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms var 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 97 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,05 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 tkr.

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 36 176 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### 2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter	1 642 440	1 642 440
Hyror	146 627	142 296
Hysesbortfall	-4 531	-8 900
Intäkter Kabel-TV	96 180	96 180
Intäkter solceller	2 036	0
Intäkter el	79 828	0
Övernattningsrum	4 850	7 850
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 967 430</b>	<b>1 879 866</b>

### 3 Övriga rörelseintäkter

2019

2018

Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	7 648	11 113
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 651	3 583
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 299</b>	<b>14 696</b>

cc



HSB - där möjligheterna bor

## Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	58 640	42 153
Elavgifter	152 399	95 606
Uppvärmningsavgifter	161 832	192 672
Vatten och avlopp	86 043	216 212
Sophämtning	31 535	28 010
Försäkringar	29 050	28 071
Kabel-TV	96 376	96 372
Fastighetsskötsel	123 032	110 637
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	4 930	4 720
Övriga kostnader	11 178	32 827
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>755 015</b>	<b>847 280</b>

(Minskad vattenkostnad beror på felaktig preliminär debitering 2018)

5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	6 500	16 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	57 028	55 588
Övriga förvaltningskostnader	9 745	7 595
Konsultarvoden	0	26 000
Möteskostnader	7 115	8 550
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	7 648	11 113
Inkasso	0	603
Föreningsstämma/styrelsemöte	176	1 538
Medlemsaktiviteter	5 857	4 980
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>94 069</b>	<b>132 868</b>

6 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	9 741	36 300
Övriga arvoden	0	2 047
Kostnadsersättningar	0	185
Sociala avgifter	2 192	10 572
Övriga personalkostnader	1 063	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>12 996</b>	<b>49 104</b>



HSB - där möjligheterna bor

## Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 210 029	63 210 029
Ingående anskaffningsvärde mark	38 362 971	38 362 971
Årets investering byggnader (solcellsanläggning & el-IMD)	821 679	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 394 679</b>	<b>101 573 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 739 122	-1 107 031
Årets avskrivningar	-664 014	-632 092
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 403 136</b>	<b>-1 739 122</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 991 543</b>	<b>99 833 878</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	22 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	493 000	472 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	4 069 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 893 000</b>	<b>27 341 000</b>
Fastighetsbeteckning	Trossen 6	
8 Andelar i intresseföretag	2019-12-31	2018-12-31
Lindöporten 1 AB, 556961-0602	61 004	61 004
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>61 004</b>	<b>61 004</b>
9 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Bidrag solcellsanläggning	152 296	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>152 296</b>	<b>0</b>
10 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	24 518	19 668
Swedbank	0	1 826 436
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>24 518</b>	<b>1 846 104</b>



11 Skulder till kreditinstitut			2019-12-31	2018-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>		
Stadshypotek	1,19	2024-03-30	9 600 455	9 699 337
Stadshypotek	0,91	2020-03-30	9 601 655	9 700 387
Swedbank	1,62	2021-03-25	9 600 004	9 699 336
			<b>28 802 114</b>	<b>29 099 060</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			296 796	297 396
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			9 502 923	9 600 005
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>19 002 395</b>	<b>19 201 659</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 187 184	1 189 584
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			27 318 134	27 612 080
<b>Ställda säkerheter</b>				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			29 843 000	29 843 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>29 843 000</b>	<b>29 843 000</b>
12 Skulder till kreditinstitut			2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			296 796	297 396
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			9 502 923	9 600 005
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>9 799 719</b>	<b>9 897 401</b>
13 Övriga skulder			2019-12-31	2018-12-31
Ingående moms 25%			799	0
Redovisningskonto för moms			2 441	0
Personalens källskatt			2 921	10 080
Lagstadgade sociala avgifter			2 380	9 081
Övriga kortfristiga skulder			0	18
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>8 541</b>	<b>19 179</b>
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden			0	2 700
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			0	848
Upplupna räntekostnader			27 216	47 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			22 874	289 605
Förskottsbetalda hyror och avgifter			177 960	161 054
Avtalsplacerade betalningar			4 399	4 399
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			<b>232 449</b>	<b>505 963</b>



HSB – där möjligheterna bör

Norrköping 2020-04-14

  
.....  
Ulf Tärning

  
.....  
Lennart Haffenberg

  
.....  
Jörgen Svensson

  
.....  
Teddy Larsen

Min revisionsberättelse har lämnats den 20200416  
.....

  
.....

Christina Cederlöf  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lindöporten 2 i Norrköping, org.nr. 769628-0465

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindöporten 2 i Norrköping för räkenskapsåret 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

---

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lindöporten 2 i Norrköping för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 16/4 2020



Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor