



Brf Lindöporten 2

ÅRSREDOVISNING

2020

Brf Lindöporten 2 i Norrköping
Org nr 769628-0465



Redovisning av föreningens verksamhet
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Brf Lindöporten 2 i Norrköping har sitt säte på 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

2020-01-01 - 2020-12-31

föreningens 6:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 m². 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 m² 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 IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår även styrelseansvar, bekämpning av ohyra och bostadsrättstillägg. Observera att bostadsrättstillägg inte ersätter hemförsäkringen.

Med anledning av coronapandemin hölls en alternativ föreningsstämma, poströstning, den 9 juni 2020.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ulf Tärning (1 år)	Ordförande	i tur att avgå
Lennart Haffenberg (1 år)	Vice ordförande	i tur att avgå
Jörgen Svensson (1 år)	Sekreterare	i tur att avgå
Teddy Larsen (2 år)	Ledamot	
Monika Svensson (2 år)	Ledamot	
Robin Bitar (1 år)	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är ledamöterna Ulf Tärning, Lennart Haffenberg, Jörgen Svensson, Teddy Larsen och Monika Svensson. 

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen för år 2020 har varit 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
Nodra	Vatten & renhållning
Telia Sverige AB	Bredband
IF Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Statligt energibidrag: Under januari erhöll föreningen energibidrag för solcellsinvesteringen med 20 % där utbetalningen blev 152 296 kr, som redovisas i balansräkningen år 2019.

Fastighetsskötsel: Styrelserna för Lindöporten 1 och 2 har gemensamt tecknat varsitt 5 årsavtal med HSB BoService för att effektivisera skötseln och samtidigt reducera den årliga kostnaden. Avtalen gäller fr.o.m 2020-01-01 till 2024-12-31.

Fastighetslån: Styrelsen omförhandlade ett av föreningens tre fastighetslån i början av mars till en ränta av 0,99 %, och med en löptid på 5 år. Två lån finns nu hos Handelsbanken Stadshypotek och det tredje finns hos Swedbank, där omförhandling kommer ske 2021-03-25.

Extra stämma-ny hemsida: Medlemmarna kallades den 5 mars till extra stämma om en ny hemsida. Under hela hösten 2019 arbetade styrelsen med den befintliga hemsidan och parallellt med en helt ny hemsida. Syftet var att skapa en tydligare identitet och öka kommunikationen med medlemmarna, men också att marknadsföra vårt unika brf-koncept på ett sakligt och estetiskt sätt. Nya hemsidan lanserades den 20 maj.

Fastighetsförsäkring: Styrelsen beslutade att byta fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar Östgöta till IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen är en fullförsäkring av egendom, ansvar och personförsäkring. Skiftet skedde från den 1 april och löper 1 år framåt, till en lägre kostnad.

Poolen: Med hjälp av 13 frivilliga medlemmar från både Lindöporten 1 och 2 togs vinterplåtar bort, poolmöbler bars upp och rengjordes och trädäcket högtryck tvättades. Badpremiären skedde den 15 maj med 28 grader i vattnet. Poolgruppen (8 personer) har inte haft något funktionsstopp under sommaren, utan allt har fungerat utmärkt med den nya automatiska klor-syra doseraren. Under våren installerades en soluppvärmd utedusch i poolområdet för att förbättra poolhygien. Poolen stängdes för säsongen den 19 september.

Föreningsstämma: Årets föreningsstämma blev annorlunda på grund av coronapandemin. Folkhälsomyndigheten uppmanade alla att hålla generösa avstånd och styrelsen beslöt därför att genomföra en alternativ föreningsstämma med poströstning. Allt för att minimera risken för smittspridning. Ett röstformulär skickades ut där medlemmarna kryssade ja eller nej, på de 15 absolut viktigaste stämmofrågor enligt föreningens stadgar §15. Av 35 lägenheter valde 24 att rösta, vilket är den bästa uppslutningen sedan föreningen startade år 2016. Hela 68 % deltog i röstningen!

Ny logotype: I samband med föreningens nya hemsida, har styrelsen även skapat en ny logotype, som skall återspegla vår nya identitet. Symboliken i loggan är en orange entré med en välkomnande öppen dörr. Symbolen har också en tydlig avsändare, d.v.s. Brf Lindöporten 2. En arkitektonisk och grafisk symbol som fungerar utmärkt i både stor och liten applikation. Ett enkelt och tydligt formspråk, och utan någon kostnad för föreningen!

Ommålning av fasader och hissdörrar: Entréväggen och hissdörrar har målats om efter 4 års slitage vid in- och utflyttningar. Vid entrén har även en ny större 8:a monterats för att tydliggöra husnumret bättre. Den östra fasaden (antracitgrå) mot Lindövägen har också målats om efter att fasaden blivit flammig. En långdragen garantiåtgärd, som Hökerum dock färdigställde i oktober.

Kostnader i gemensamma utrymmen: Ett 3-årigt avtal har tecknats med Brf Lindöporten 1 där de betalar för sina kostnader av uppvärmning, el och vatten i våra gemensamma utrymmen som garage, lägenhetsförråd och poolanläggning.

El-tillskott från solkraftverket: Föreningens solkraftverk har producerat rekordhög el-tillskott under 2020. Våra 256 m² solpaneler på taket har tillverkat ett el-tillskott på 36 931 kWh. Betydligt mer än vad PPAM Solkraft AB estimerade år 2019 i sin produktionskalkyl, som då uppskattades till 36 000 kWh.

Nya avgifter för 2021: Efter 5 år med oförändrade avgifter har styrelsen konstaterat att drift- och skötselkostnaderna ständigt ökat sedan mars 2016. Styrelsen beslutade därför att genomföra en mindre justering av avgifterna, för att få bättre balans mellan intäkter och utgifter. Ändringen gäller från och med 1 januari 2021.

Underhållsplan: I slutet av december antog styrelsen en lagstadgad underhållsplan i nära samarbete med HSB. Planen ligger till grund för fastighetens framtida underhålls- och investeringsbehov, 40 år framåt i tiden. Avsättning enligt underhållsplan kommer att börja gälla från och med januari 2021.

Ladd-stationer: Under februari 2021 startade styrelsen projektet med investering i laddstationer i föreningen, efter en positiv enkät-förfrågan bland medlemmarna. Offertförfrågningar har utgått till ett flertal entreprenörer.

Handelsbanken Stadshypotek: I februari 2021 har föreningens fastighetslån hos Swedbank omförhandlats. Styrelsen beslutade att byta bank till Handelsbanken Stadshypotek istället, eftersom de erbjöd den lägsta indikativa räntan på 0,83 % med en bindningstid på 5 år.

5-års besiktning: I mars-april 2021 genomförs en slutbesiktning i fastigheten av Hökerum, styrelsen och en utomstående besiktningsman, utsedd av styrelsen.

Den för år 2021 upprättade budgeten visar att föreningen har ekonomisk täckning för framtida underhållsplan enligt stadgarna. Planen antas innan den 5 åriga garantitiden löpt ut, d.v.s. månadsskiftet mars-april 2021.

Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 1,5 % och höja yttre p-platserna med 25 kr/mån från och med 1 januari 2021.

Elpriset sänks även med 10 öre till 1,50 kr/kWh från 1 januari 2021.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 (55). Enligt föreningens stadgar tilläts inte andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 016	1 967	1 880	1 873
Årsavgifter bostäder, tkr	1 642	1 642	1 642	1 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	90	-129	140
Balansomslutning, tkr	101 138	101 345	101 760	102 017
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	605	605	605	605
Driftskostnad, kr/kvm *	332	318	379	273
Ränta, kr/kvm	133	133	133	135
Lån, kr/kvm	10 507	10 616	10 726	10 835
Fond för yttre underhåll, tkr	558	402	246	164
Likviditet %	263 %	192 %	211 %	209 %
Soliditet %	71 %	71 %	71 %	71 %

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

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				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 830 000	402 000	-155 776	89 990	72 166 214
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			89 990	-89 990	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				95 190	95 190
Belopp vid årets utgång	71 830 000	558 000	-221 786	95 190	72 261 405

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-221 786
Årets resultat	95 190
Summa till stämmans förfogande	-126 595

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-126 595
-----------------------------------	----------

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

a



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 015 613	1 967 430
Övriga rörelseintäkter	3	25 886	10 299
Summa rörelseintäkter		2 041 499	1 977 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-672 591	-755 015
Övriga externa kostnader	5	-178 914	-94 069
Personalkostnader och arvoden	6	-49 055	-12 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-683 785	-664 014
Summa rörelsekostnader		-1 584 345	-1 526 095
Rörelseresultat		457 154	451 634
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 964	-361 644
Summa finansiella poster		-361 964	-361 644
Resultat efter finansiella poster		95 190	89 990
Årets resultat		95 190	89 990

OK



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	99 307 758	99 991 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		99 307 758	99 991 543
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	74 004	61 004
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		74 004	61 004
Summa anläggningstillgångar		99 381 762	100 052 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 618	5 499
Övriga fordringar	9	1 648 183	1 189 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 632	73 097
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 729 433	1 267 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	26 918	24 518
<i>Summa kassa och bank</i>		26 918	24 518
Summa omsättningstillgångar		1 756 351	1 292 258
SUMMA TILLGÅNGAR		101 138 113	101 344 805



HSB – där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll	558 000	402 000
Summa bundet eget kapital	72 388 000	72 232 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-221 786	-155 776
Årets resultat	95 190	89 990
Summa fritt eget kapital	-126 595	-65 786

Summa eget kapital

72 261 405

72 166 214

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	18 807 182	19 002 395
Summa långfristiga skulder		18 807 182	19 002 395

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	9 698 136	9 799 719
Leverantörsskulder		67 879	125 837
Aktuella skatteskulder		9 860	9 650
Övriga skulder	13	19 982	8 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	273 669	232 449
Summa kortfristiga skulder		10 069 527	10 176 196

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 138 113

101 344 805

de

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 vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 96 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,07 % 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 kr.

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. 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

	2020	2019
Årsavgifter	1 642 440	1 642 440
Hyrer	147 370	146 627
Hysesbortfall	-1 150	-4 531
Intäkter Kabel-TV	96 180	96 180
Intäkter solceller	2 279	2 036
Intäkter el	126 094	79 828
Övernattningsrum	2 400	4 850
Summa nettoomsättning	2 015 613	1 967 430

3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	3 311	7 648
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	22 575	2 651
Övriga rörelseintäkter	25 886	10 299

4 Driftskostnader	2020	2019
Löpande underhåll	40 081	58 640
Elavgifter	144 721	152 399
Uppvärmningsavgifter	123 304	161 832
Vatten och avlopp	95 201	86 043
Sophämtning	32 157	31 535
Försäkringar	23 567	29 050
Bredband	99 126	96 376
Fastighetsskötsel	108 510	123 032
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	4 930	4 930
Övriga kostnader	994	11 178
Summa driftskostnader	672 591	755 015

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	12 300	6 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	58 336	57 028
Övriga förvaltningskostnader	12 003	9 745
Konsultarvoden	83 050	0
Möteskostnader	4 844	7 115
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	3 311	7 648
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	176
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	5 070	0
Medlemsaktiviteter	0	5 857
Summa övriga externa kostnader	178 914	94 069

6 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	41 258	9 741
Sociala avgifter	7 797	2 192
Övriga personalkostnader	0	1 063
Summa personalkostnader och arvoden	49 055	12 996

7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		64 031 708	63 210 029
Ingående anskaffningsvärde mark		38 362 971	38 362 971
Årets investering byggnader (2019: solcellsanläggning & el-IMD)		0	821 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		102 394 679	102 394 679
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar		-2 403 136	-1 739 122
Årets avskrivningar		-683 785	-664 014
Utgående ackumulerad avskrivning		-3 086 921	-2 403 136
Utgående redovisat värde		99 307 758	99 991 543
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		493 000	493 000
Taxeringsvärde mark - bostäder		7 400 000	7 400 000
Totalt taxeringsvärde		51 893 000	51 893 000
Fastighetsbeteckning Trossen 6			
8 Andelar i intresseföretag		2020-12-31	2019-12-31
Lindöporten 1 AB, 556961-0602		74 004	61 004
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		74 004	61 004
9 Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
Bidrag solcellsanläggning		0	152 296
Skattekonto		757	0
Momsredovisningskonto för moms		2 432	0
Avräkningskonto HSB		1 644 994	1 036 848
Summa övriga fordringar		1 648 183	1 189 144
10 Kassa och bank		2020-12-31	2019-12-31
Swedbank		26 918	24 518
Summa kassa och bank		26 918	24 518

11 Skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	1,19	2024-03-30	9 501 723	9 600 455
Stadshypotek	0,99	2025-03-30	9 502 923	9 601 655
Swedbank	1,62	2021-03-25	9 500 672	9 600 004
			28 505 318	28 802 114
Nästa års amortering beräknas uppgå till			296 796	296 796
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			9 401 340	9 502 923
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 807 182	19 002 395
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 187 184	1 187 184
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			27 021 338	27 318 134
Ställda säkerheter				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			29 843 000	29 843 000
Summa ställda säkerheter			29 843 000	29 843 000
12 Skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			296 796	296 796
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			9 401 340	9 502 923
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			9 698 136	9 799 719
13 Övriga skulder			2020-12-31	2019-12-31
Ingående moms 25%			649	799
Redovisningskonto för moms			0	2 441
Personalens källskatt			11 537	2 921
Lagstadgade sociala avgifter			7 797	2 380
Summa övriga kortfristiga skulder			19 982	8 541
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader			26 934	27 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			64 507	22 874
Förskottsbetalda hyror och avgifter			177 829	177 960
Avtalsplacerade betalningar			4 399	4 399
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			273 669	232 449



HSB - där möjligheterna bor

Norrköping 22/3 2021


Ulf Tärning


Lennart Haffenberg


Jörgen Svensson


Teddy Larsen


Monika Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2021



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 2020.

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 2020 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om **föreningens förmåga att fortsätta verksamheten**. Om jag drar **slutsatsen** att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i **revisionsberättelsen** fästa uppmärksamheten på **upplysningarna i årsredovisningen** om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan **framtida händelser** eller **förhållanden** göra att en förening inte **längre kan fortsätta verksamheten**.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och **innehållet i årsredovisningen**, däribland upplysningarna, och om **årsredovisningen återger de** underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

bc

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 28.3 2021



Christina Cederöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor