



ÅRSREDOVISNING

2021

Brf Lindöporten 2 i Norrköping
Org. nr 769628-0465



Redovisning av föreningens verksamhet
för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Sätet för Brf Lindöporten 2 i Norrköping är: 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

2021-01-01 - 2021-12-31

föreningens 7:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 med poströstning, den 19 april 2021.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Annika Götestrand (1 år)	Ordförande	i tur att avgå
Eva Hellstrand (1 år)	Vice ordförande	i tur att avgå
Lennart Haffenberg (2 år)	Kassör	
Jörgen Svensson (2 år)	Sekreterare	
Monika Svensson (1 år)	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare är ledamöterna Annika Götestrand, Lennart Haffenberg, Eva Hellstrand, Jörgen Svensson och Monika Svensson.

h

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 år 2021 har varit Mårten Åman och Teddy Larsen.

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/TV
IF Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkringar
Schindler Hiss AB	Serviceavtal
Garageportexperten	Serviceavtal
Dekra	Besiktning hiss och garageport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma: Årets föreningsstämma blev även detta år annorlunda på grund av coronapandemin och uppmanade restriktioner från Folkhälsomyndigheten, att inte träffas i större grupper. Styrelsen beslöt därför att åter 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 26 medlemmar att rösta, vilket innebar att 75% av våra medlemmar deltog och röstade på den alternativa stämman.

Nya avgifter för 2022: Relaterat till ökade driftskostnader har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 1,5% för att få bättre balans mellan intäkter och utgifter. Ändringen gäller från och med 1 januari 2022.

Energideklaration: I enlighet med underhållsplan har en energideklaration gjorts. FST Husbesiktningar AB har anlitats för uppdraget. Fastigheten är bedömd till Energiklass B.

Poolen: Poolgruppen består av 10-12 frivilliga medlemmar från både Lindöporten 1 och 2. Inför poolens öppnande ordnade gruppen så att vinterplåtar togs bort, poolmöbler bars upp och tvättades samt att trädäcket högtryckstvättades. Badpremiären skedde den 21 maj.

Poolgruppen hade även haft ett arbetsschema med ansvarsfördelning för poolen veckovis. Det har inte varit något funktionsstopp under sommaren, utan allt har fungerat utmärkt. Poolen stängdes för säsongen den 17 september.



Laddstationer för elbilar: Under våren 2021 installerades två laddboxar med två laddplatser vardera. Två laddstationer i garaget och två utomhus. Föreningen hyr nu ut tre laddplatser till medlemmar med elbilar.

Som stöd för investeringen har föreningen sökt och fått bidrag från Naturvårdsverket med 60 000 sek.

Fastighetslån: Föreningens fastighetslån hos Swedbank har omförhandlats. Styrelsen beslutade att byta bank till Handelsbanken Stadshypotek, som kunde erbjuda lägsta låneränta. Föreningen har nu tre lån hos Handelsbanken Stadshypotek till räntor på 1,19%, 0,99% och 0,85%. För att säkra föreningens ekonomi för framtida räntehöjningar har vi ökat amorteringen på samtliga lån från 1% till 2%.

Momsåterbetalning: Vi har ansökt om momsomprövning och i januari 2022 erhöles 95 991 sek i retroaktiv momsåterbetalning från Skatteverket, för vår investering av solceller år 2019.

5-årsbesiktning: I mars 2021 genomfördes den sista garantibesiktningen för fastigheten enligt avtal med entreprenören Hökerum Bygg AB. Det har varit en utdragen process och en del anmärkningar på värmesystemet är fortfarande inte åtgärdade.

Garantiärende: Ett separat rum för poolkemikalier med ingång från korridor i källarplan har iordningställt av Hökerum Bygg AB. Tidigare har dessa poolkemikalier varit placerade i fastighetens undercentral, vilket kan vara skadligt för känslig digital utrustning och rör.

För kommande verksamhetsår så kommer OVK att utföras utifrån vad underhållsplanen visar.

Den för år 2022 upprättade budgeten visar att föreningen inte har ekonomisk täckning för den framtida underhållsplan enligt stadgarna. Styrelsen har därför beslutat om att höja avgifterna med 1,5% från 1 januari 2022.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 (54). Enligt föreningens stadgar tillåts inte andrahandsuthyrning.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 039	2 016	1 967	1 880
Årsavgifter bostäder, tkr	1 667	1 642	1 642	1 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	95	90	-129
Balansomslutning, tkr	100 691	101 138	101 345	101 760
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	615	605	605	605
Driftskostnad, kr/kvm *	373	332	318	379
Ränta, kr/kvm	112	133	133	133
Lån, kr/kvm	10 321	10 507	10 616	10 726
Fond för yttre underhåll, tkr	697	558	402	246
Likviditet %	205%	263%	192%	211%
Soliditet %	72%	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	558 000	-221 786	95 190	72 261 405
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			95 190	-95 190	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna		156 000	-156 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-17 420	17 420		0
Årets resultat				85 850	85 850
Belopp vid årets utgång	71 830 000	696 580	-265 176	85 850	72 347 255

N

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-265 176
Årets resultat	85 850
Summa till stämmans förfogande	-179 325

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-179 325
-----------------------------------	----------

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



HSB – där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 039 414	2 015 613
Övriga rörelseintäkter	3	52 948	25 886
Summa rörelseintäkter		2 092 361	2 041 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-791 572	-672 591
Övriga externa kostnader	5	-161 364	-178 914
Personalkostnader och arvoden	6	-58 430	-49 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-691 637	-683 785
Summa rörelsekostnader		-1 703 003	-1 584 345
Rörelseresultat		389 358	457 154
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 508	-361 964
Summa finansiella poster		-303 508	-361 964
Resultat efter finansiella poster		85 850	95 190
Årets resultat		85 850	95 190

✓



HSB – där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 623 974	99 307 758
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	109 929	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		98 733 903	99 307 758
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	74 004	74 004
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		74 004	74 004
Summa anläggningstillgångar		98 807 907	99 381 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 837	16 618
Övriga fordringar	10	1 772 227	1 648 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 972	64 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 850 036	1 729 433
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	32 668	26 918
<i>Summa kassa och bank</i>		32 668	26 918
Summa omsättningstillgångar		1 882 704	1 756 351
SUMMA TILLGÅNGAR		100 690 611	101 138 113

α



HSB - där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	71 830 000	71 830 000
Fond för yttre underhåll	696 580	558 000
Summa bundet eget kapital	72 526 580	72 388 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-265 176	-221 786
Årets resultat	85 850	95 190
Summa fritt eget kapital	-179 325	-126 595

Summa eget kapital

72 347 255

72 261 405

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	27 425 835	18 807 182
Summa långfristiga skulder		27 425 835	18 807 182

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	574 448	9 698 136
Leverantörsskulder		56 830	67 879
Aktuella skatteskulder		9 515	9 860
Övriga skulder	14	16 893	19 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	259 835	273 669
Summa kortfristiga skulder		917 521	10 069 527

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

100 690 611

101 138 113

bx

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 95 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,08% 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	2021	2020
Årsavgifter	1 667 184	1 642 440
Hyrer	158 643	147 370
Hysesbortfall	-1 950	-1 150
Intäkter Kabel-TV	96 180	96 180
Intäkter el	108 649	126 094
Intäkter solceller	4 958	2 279
Övernattningsrum	5 750	2 400
Summa nettoomsättning	2 039 414	2 015 613

3 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	8 079	3 311
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	27 414	22 575
Ersättning från försäkringsbolag	17 455	0
Övriga rörelseintäkter	52 948	25 886

4 Driftskostnader	2021	2020
Löpande underhåll	83 646	40 081
Underhåll enligt plan	17 420	0
Elavgifter	133 555	144 721
Uppvärmningsavgifter	172 007	123 304
Vatten och avlopp	96 007	95 201
Sophämtning	31 948	32 157
Försäkringar	22 462	23 567
Kabel-tv	99 567	99 126
Fastighetsskötsel	120 031	108 510
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	4 930	4 930
Övriga kostnader	10 000	994
Summa driftskostnader	791 572	672 591
5 Övriga externa kostnader	2021	2020
Revisionsarvoden	11 800	12 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	60 776	58 336
Övriga förvaltningskostnader	12 064	12 003
Konsultarvoden	45 434	83 050
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 391	0
Möteskostnader	2 645	4 844
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	8 079	3 311
Kostnad för hemsida	6 851	0
Medlems- och föreningsavgifter ej avdragsgilla	0	5 070
Medlemsaktiviteter	12 325	0
Summa övriga externa kostnader	161 364	178 914
6 Personalkostnader och arvoden	2021	2020
Arvode styrelse	47 600	41 258
Sociala avgifter	9 455	7 797
Övriga personalkostnader	1 375	0
Summa personalkostnader och arvoden	58 430	49 055

2

7 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 031 708	64 031 708
Ingående anskaffningsvärde mark	38 362 971	38 362 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 394 679	102 394 679
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 086 921	-2 403 136
Årets avskrivningar	-683 785	-683 785
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 770 705	-3 086 921
Utgående redovisat värde	98 623 974	99 307 758
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 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Årets investeringar (laddboxar för el bilar)	117 781	0
Utgående anskaffningsvärde	117 781	0
Årets avskrivning enligt plan	-7 852	0
Utgående avskrivning enligt plan	-7 852	0
Utgående redovisat värde	109 929	0
9 Andelar i intresseföretag	2021-12-31	2020-12-31
Lindöporten 1 AB, 556961-0602	74 004	74 004
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	74 004	74 004
10 Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 004	757
Momsredovisningskonto för moms	0	2 432
Avräkningskonto HSB	1 757 149	1 644 994
Andra kortfristiga fordringar	4 074	0
Summa andra långfristiga fordringar	1 772 227	1 648 183

NA

11 Kassa och bank		2021-12-31	2020-12-31
Swedbank		32 668	26 918
Summa kassa och bank		32 668	26 918
12 Skulder till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek	1,19 2024-03-30	9 331 987	9 501 723
Stadshypotek	0,99 2025-03-30	9 334 594	9 502 923
Stadshypotek	0,85 2026-03-30	9 333 702	9 500 672
		28 000 283	28 505 318
Nästa års amortering beräknas uppgå till		574 448	296 796
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		0	9 401 340
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		27 425 835	18 807 182
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 297 792	1 187 184
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till		25 128 043	27 021 338
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
13 Skulder till kreditinstitut		2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		574 448	296 796
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		0	9 401 340
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		574 448	9 698 136
14 Övriga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Ingående moms 25%		0	649
Redovisningskonto för moms		16 893	0
Personalens källskatt		0	11 537
Lagstadgade sociala avgifter		0	7 797
Summa övriga kortfristiga skulder		16 893	19 982

RV



HSB – där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

769628-0465

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden	5 250	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	1 300	0
Upplupna räntekostnader	0	26 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 944	64 507
Förskottsbetalda hyror och avgifter	183 341	177 829
Avtalsplacerade betalningar	0	4 399
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 835	273 669

1/2



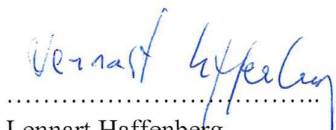
HSB – där möjligheterna bor

Brf Lindöporten 2 i Norrköping

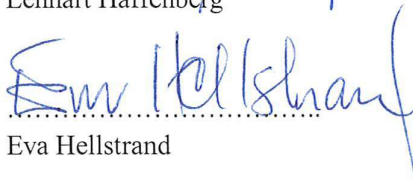
769628-0465

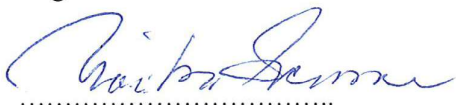
Norrköping 22-03-25


.....
Annika Götestrand


.....
Lennart Haffenberg


.....
Jörgen Svensson


.....
Eva Hellstrand


.....
Monika Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2022


.....
Joakim Häll
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 2021.

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 2021 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 2021 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.

Stockholm

31/3-2022



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
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 notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

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

RESULTATRÄKNING

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

För 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 omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bunden 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavande och eventuell handkassa.

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 fond här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

Stadgarna reglerar även om bostadsrätten 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.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

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.