

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Linden i Gislaved



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utförd och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved

Org. nr. 716403-1556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01–2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953, ombyggd 1983, på fastigheten Linden 1 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med adresserna: Bokvägen 1 och 5 A-D, Radhusvägen 12 A-D och 14, Lindvägen 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B, 23 A-B samt Gröna vägen 16, 18, 20, 22, 24 och 26.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1 rok	896 m <sup>2</sup>
		18 st	2 rok	1 186 m <sup>2</sup>
		22 st	3 rok	1 746 m <sup>2</sup>
		4 st	4 rok	394 m <sup>2</sup>
		70 st		4 222 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	1 st		181 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	18 st		
P-platser	Hyresrätt	34 st		
		53 st		181 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>123 st</b>		<b>4 403 m<sup>2</sup></b>

EP



HSB - där möjligheterna bor

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

- Installation av fjärrvärme samt bredband (2011)
- Dränering runt fastighet (2012)
- Balkongrenovering, byte av termostater (2013)
- Byte av samtliga fönster inkl vindsfönster (2015)
- Byte trapphus, vindsluckor/stegar, tilläggsisolering vind (2015)
- Byte takfläktar (2016)
- Installation av digitalt passagesystem och mätare för individuell förbrukning vatten och el (2017)
- Renovering av garage inkl nya motordrivna garageportar (2017)
- Byte entrédörrar och nya skärmtak till suterränglägenheterna (2017)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Injustering av värmesystemet
- Byte av ventiler, radiatorer, termostater och filter, 235 599 kr
- Byte belysning trapphus, armaturer, 100 224 kr
- Asfaltering del av Lindvägen 69 825 kr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-20 av styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av trapphus
- Dränering och ny beläggning resten av Lindvägen
- Byggnation av hyresrätter, relax och ny föreningslokal
- Relining hus A-F (avloppsrör källare)

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 2% men 2018-01-01 gjordes en sänkning med 0,5% då man införde individuell mätning av el och vatten. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 779 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 907 830 kr. Under året har föreningen amorterat 596 092 kr, vilket ger en amorteringstakt på drygt 30 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider (förutom tre som haft rörlig ränta). 3 lån kommer att flyttas till Länsförsäkringar under mars 2020.

*EP*



HSB – där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Gislaveds fastighetstjänst, byter till HSB Förvaltning 2020
- Tele, tv och bredband, Telia triple play, nytt avtal tecknat till 2024-11-25
- El, Gislaved energi rörligt avtal, 2020-02-29

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 10 (11) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 81 (79) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jonas Josefsson	ordförande, avgått 2019-12-31
Riku Sirviö	vice ordförande, ordförande from 2020-01-01
Stefan Karlsson	sekreterare
Elisabeth Davidsson	ledamot
Sami Borgenström	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Stefan Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Josefsson, Riku Sirviö, Stefan Karlsson och Elisabeth Davidsson, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Radislav Zlojutro, vald av föreningen, samt av en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Riku Sirviö med Stefan Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Bo Hager, sammankallande och Juha Goman.



HSB – där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 162	4 005	3 780	3 733	3 787
Res. efter finansiella poster, tkr	97	28	-902	803	541
Soliditet, %	25	24	22	27	25
Balansomslutning, tkr	25 002	25 426	27 348	25 431	24 457
Eget kapital, tkr	6 192	6 095	6 067	6 969	6 166
Taxeringsvärde, tkr	27 569	22 807	22 807	22 807	19 871
- varav byggnad, tkr	21 807	18 027	18 027	18 027	16 140
Underhållsfond, tkr	96	370	1 785	1 154	874
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	779	779	785	785	785
Bankskuld, kr/m <sup>2</sup>	4 242	4 383	4 524	3 970	4 077
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	65	81	84	74	87
Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup>	81	96	102	122	125

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr. fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	640 348	3 322 791	370 330	1 733 705	27 613
Resultatdisp enl stämmobeslut -18		-40 931		68 544	-27 613
				1 802 249	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			168 000	-168 000	
Ianspråk från yttre underhåll -19			-442 564	442 564	
Årets resultat					97 295
Belopp vid årets slut	640 348	3 281 860	95 766	2 076 813	97 295

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 802 249
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	442 564
Årets resultat	97 295
	<u>2 174 108</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-40 931
Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	<u>1 715 039</u>
	2 174 108

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 595 766 kr.

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

*J*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 161 956	4 005 483
Summa rörelsens intäkter		4 161 956	4 005 483
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 271 536	-2 130 962
Periodiskt underhåll		-442 564	-569 338
Övriga externa kostnader	Not 3	-36 550	-27 388
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 606	-150 485
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-701 677	-701 677
Summa rörelsens kostnader		-3 722 933	-3 579 850
<b>Rörelseresultat</b>		<b>439 023</b>	<b>425 633</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 312	6 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 040	-404 572
Summa finansiella poster		-341 728	-398 020
<b>Årets resultat</b>		<b>97 295</b>	<b>27 613</b>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	20 287 931	20 946 769
Mark		2 809 065	2 809 065
Markanläggningar	Not 7	519 562	562 401
		<u>23 616 558</u>	<u>24 318 235</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 23 617 058 24 318 735

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 042	1 178
Avräkningskonto HSB Göta		1 319 258	920 776
Övriga fordringar	Not 8	2 349	10 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	16 841	143 416
		<u>1 340 490</u>	<u>1 075 963</u>

*Kassa och bank*

Swedbank		44 369	31 196
		<u>44 369</u>	<u>31 196</u>

Summa omsättningstillgångar 1 384 859 1 107 159

**Summa tillgångar****25 001 917 25 425 894**



**Balansräkning****2019-12-31**      **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	640 348	640 348
Uppskrivningsfond	3 281 860	3 322 791
Fond för yttre underhåll	95 766	370 330
	<u>4 017 974</u>	<u>4 333 469</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 076 813	1 733 705
Årets resultat	97 295	27 613
	<u>2 174 108</u>	<u>1 761 318</u>

Summa eget kapital 6 192 082      6 094 787

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>17 311 738</u>	<u>17 907 830</u>
		17 311 738	17 907 830

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	596 092	596 092
Leverantörsskulder		391 749	390 962
Skatteskulder		6 280	0
Fond för inre underhåll		88 449	91 971
Övriga skulder	Not 11	65 868	48 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>349 658</u>	<u>295 947</u>
		1 498 096	1 423 277

Summa skulder 18 809 834      19 331 107

**Summa eget kapital och skulder** **25 001 917**      **25 425 894** P

**Noter****2019-01-01**    **2018-01-01**  
**2019-12-31**    **2018-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Ombyggnader	3,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 157 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 275 425 kr (13 275 425 kr).

Ø

**Noter**

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar****Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

**Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	3 289 584	3 289 584
Hyror	224 554	222 324
Elintäkter	151 482	95 606
Vattenintäkter	205 901	133 836
Övriga intäkter	302 415	275 833
Bruttoomsättning	4 173 936	4 017 183
Hyresbortfall	-11 980	-11 700
	<b>4 161 956</b>	<b>4 005 483</b>

**Not 2 Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	435 211	461 407
Reparationer	291 044	167 210
El	241 085	256 303
Uppvärmning	503 523	542 173
Vatten	145 500	145 101
Sophämtning	82 120	77 013
Kabel-TV, internet	203 041	202 045
Övriga avgifter	32 616	27 382
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	86 690	72 166
Förvaltningsarvodet	164 141	127 992
Övriga driftskostnader	86 565	52 171
	<b>2 271 536</b>	<b>2 130 962</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

Extern revisor - BoRevision	9 750	588
Medlemsavgifter	26 800	26 800
	<b>36 550</b>	<b>27 388</b>



<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	76 250	46 750
Revisorsarvode	1 000	500
Löner och andra ersättningar	88 375	65 475
Sociala kostnader	52 035	35 261
	<u>217 660</u>	<u>147 986</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	40 136	1 750
Sociala kostnader	12 810	749
	<u>52 946</u>	<u>2 499</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>270 606</b></u>	<u><b>150 485</b></u>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	658 838	658 838
Markanläggningar	42 839	42 839
	<u><b>701 677</b></u>	<u><b>701 677</b></u>

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2082

1983

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

25 378 469

21 685 411

Årets investeringar

0

3 819 523

Årets försäljning/ utrangering

0

-126 465

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 378 469

25 378 469

Ingående och utgående uppskrivningar

3 037 216

3 037 216

Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp

-417 623

-376 692

Årets avskrivningar

-40 931

-40 931

Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp

-458 554

-417 623

Ingående ackumulerade avskrivningar

-7 051 293

-6 559 851

Årets avskrivningar

-617 907

-617 907

Årets försäljning/utrangering

0

126 465

Utgående avskrivningar

-7 669 200

-7 051 293

**Utgående bokfört värde****20 287 931****20 946 769**

Taxeringsvärde för Linden 1

Byggnad - bostäder

21 400 000

17 600 000

Byggnad - lokaler

407 000

427 000

21 807 000

18 027 000

Mark - bostäder

5 600 000

4 672 000

Mark - lokaler

162 000

108 000

5 762 000

4 780 000

Taxeringsvärde totalt

27 569 000

22 807 000

**Not 7 Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde

690 918

690 918

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

690 918

690 918

Ingående ackumulerade avskrivningar

-128 517

-85 678

Årets avskrivningar

-42 839

-42 839

Utgående avskrivningar

-171 356

-128 517

**Bokfört värde****519 562****562 401****Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordran

0

8 244

Skattekonto

2 349

2 349

2 349

10 593

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader

16 841

143 416

16 841

143 416



## Noter

2019-12-31 2018-12-31

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2755346257	1,75%	2020-03-28	2 986 348	210 252
Swedbank Hypotek	2752362646	1,72%	2020-03-28	3 153 403	0
Swedbank Hypotek	2858960863	1,46%	2020-04-24	2 939 090	96 364
Swedbank Hypotek	2858960889	1,68%	2021-04-23	2 939 090	96 364
Swedbank Hypotek	2858960905	1,88%	2022-04-25	2 939 090	96 364
Swedbank Hypotek	2858960913	1,47%	2020-01-28	2 950 809	96 748
				17 907 830	596 092

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 311 738**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 927 370

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **596 092 596 092**

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 19 452 000 19 452 000

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	27 757	21 966
Arbetsgivaravgifter	29 227	23 007
Övriga kortfristiga skulder	8 884	3 332
	<b>65 868</b>	<b>48 305</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	22 347	29 450
Förutbetalda hyror och avgifter	327 311	266 497
	<b>349 658</b>	<b>295 947</b>



**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Gislaved *1514* 2020

*Elisabeth David*  
Elisabeth Davidsson

*Jonas*  
Jonas Josefsson

*Riku Sironi*  
Riku Sironi

*Sami Borgenström*  
Sami Borgenström

*Stefan*  
Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Radislav Ziljetro*

Radislav Ziljetro  
Av föreningen vald revisor

*Emil Persson*

Emil Persson *28/4 2020*  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Gislaved, org.nr.716403-1556

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Gislaved för år 2019.

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 2019 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 revisorssed 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fåsta uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 fåsta 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 Gislaved för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid

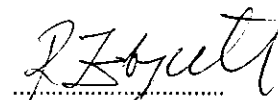
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Gislaved den 15/4 2020

  
Emil Persson

BoRevision AB 28/4 2020  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Radislav Zlojutro  
Av föreningen vald revisor