



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Linden i Gislaved

MEDLEM I HSB



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, utfört 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 omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved

Org. nr. 716403-1556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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	896,5 m ²
		18 st	2 rok	1 186,0 m ²
		22 st	3 rok	1 746,0 m ²
		4 st	4 rok	394,0 m ²
		70 st		4 222,5 m ²
Lokaler	Hysesrätt	2 st		201,5 m ²
Garage	Hysesrätt	18 st		
P-platser	Hysesrätt	36 st		
		56 st		201,5 m ²
Totalt		126 st		4 424 m²



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 trapphustak, 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 suterränklägenheterna (2017)
- Byte belysning trapphus (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Byte belysning källare och soprum
- Renovering badrum skola, 73 878 kr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året 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/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2,5% from 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 325 892 kr. Under året har föreningen amorterat 581 938 kr, vilket ger en amorteringstakt på knappt 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. *Ø*



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Tele, tv och bredband, Telia triple play, nytt avtal tecknat till 2024-11-25
- El, Gislaved energi, avtal till 2021-02-28

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 13 (10) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 79 (81) 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.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 12 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Riku Sirviö	ordförande
Juha Goman	sekreterare
Elisabeth Davidsson	ledamot
Aladin Hodzic	ledamot
Tobias Andersson	ledamot
Sami Borgenström	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Riku Sirviö och Elisabeth Davidson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Riku Sirviö, Juha Goman och Aladin Hodzic, 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.

Valberedning har varit Ulrika Wallin. 



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 291	4 162	4 005	3 780	3 733
Res. efter finansiella poster, tkr	1 085	97	28	-902	803
Soliditet, %	29	25	24	22	27
Balansomslutning, tkr	25 512	25 002	25 426	27 348	25 431
Eget kapital, tkr	7 277	6 192	6 095	6 067	6 969
Taxeringsvärde, tkr	27 569	27 569	22 807	22 807	22 807
- varav byggnad, tkr	21 807	21 807	18 027	18 027	18 027
Underhållsfond, tkr	819	96	370	1 785	1 154
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	779	779	779	785	785
Bankskuld, kr/m ²	4 103	4 242	4 383	4 524	3 970
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	63	65	81	84	74
Räntekostnader, kr/m ²	69	81	96	102	122

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr. fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	640 348	3 281 860	95 766	2 076 813	97 295
Resultatdisp enl stämmobeslut -19		-40 931	500 000	-361 774	-97 295
			595 766	1 715 039	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			305 000	-305 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-81 994	81 994	
Årets resultat					1 084 790
Belopp vid årets slut	640 348	3 240 929	818 772	1 492 033	1 084 790

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 715 039
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	81 994
Årets resultat	1 084 790
	2 576 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-40 931
Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	1 617 754
	2 576 823

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 818 772 kr.

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

EP



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 290 767	4 161 956
Summa rörelsens intäkter		4 290 767	4 161 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 928 915	-2 271 536
Periodiskt underhåll		-81 994	-442 564
Övriga externa kostnader	Not 3	-36 550	-36 550
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-160 758	-270 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-706 858	-701 677
Summa rörelsens kostnader		-2 915 075	-3 722 933
Rörelseresultat		1 375 691	439 023
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 044	1 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 946	-343 040
Summa finansiella poster		-290 902	-341 728
Årets resultat		1 084 790	97 295

8

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6, 10	19 779 332	20 287 931
Mark		2 809 065	2 809 065
Markanläggningar	Not 7	476 723	519 562
		<u>23 065 120</u>	<u>23 616 558</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 23 065 620 23 617 058

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		374	2 042
Avräkningskonto HSB Göta		2 074 934	1 319 258
Övriga fordringar	Not 8	2 349	2 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	149 174	16 841
		<u>2 226 831</u>	<u>1 340 490</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Swedbank		219 739	44 369
		<u>219 739</u>	<u>44 369</u>

Summa omsättningstillgångar 2 446 570 1 384 859

Summa tillgångar**25 512 190** **25 001 917**

9

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	640 348	640 348
Uppskrivningsfond	3 240 929	3 281 860
Fond för yttre underhåll	818 772	95 766
	<u>4 700 049</u>	<u>4 017 974</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 492 033	2 076 813
Årets resultat	1 084 790	97 295
	<u>2 576 823</u>	<u>2 174 108</u>

Summa eget kapital

7 276 872 6 192 082**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>14 002 438</u>	<u>17 311 738</u>
		14 002 438	17 311 738

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 323 454	596 092
Leverantörsskulder		464 062	391 749
Skatteskulder		6 280	6 280
Fond för inre underhåll		82 541	88 449
Övriga skulder	Not 11	34 411	65 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>322 132</u>	<u>349 658</u>
		4 232 880	1 498 096

Summa skulder

18 235 318 18 809 834**Summa eget kapital och skulder****25 512 190** **25 001 917**

Ⓢ

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 anskaffningsvärdet 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	2,4
Markanläggning	6,2

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 157 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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).

✍

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

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	226 569	224 554
Elintäkter	134 352	151 482
Vattenintäkter	185 746	205 901
Övriga intäkter	469 364	302 415
Bruttoomsättning	4 305 615	4 173 936
Hysesbortfall	-14 848	-11 980
	4 290 767	4 161 956

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	371 951	435 211
Reparationer	108 559	291 044
El	185 078	241 085
Uppvärmning	530 927	503 523
Vatten	130 927	145 500
Sophämtning	94 770	82 120
Kabel-TV, internet	180 631	203 041
Övriga avgifter	40 521	32 616
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	86 690	86 690
Förvaltningsarvoden	162 190	164 141
Övriga driftskostnader	36 671	86 565
	1 928 915	2 271 536

Not 3 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	9 750	9 750
Medlemsavgifter	26 800	26 800
	36 550	36 550



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 4 Personalkostnader och arvoden
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda		
Styrelsearvode	81 750	76 250
Revisorsarvode	0	1 000
Löner och andra ersättningar	40 425	88 375
Sociala kostnader	38 583	52 035
	160 758	217 660
 Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	40 136
Sociala kostnader	0	12 810
	0	52 946
Totalt	160 758	270 606

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar		
Byggnader	664 019	658 838
Markanläggningar	42 839	42 839
	706 858	701 677

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 378 469	25 378 469
Årets investeringar	155 420	0
Årets försäljning/ utrangering	-61 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 472 551	25 378 469
Ingående och utgående uppskrivningar	3 037 216	3 037 216
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-458 554	-417 623
Årets avskrivningar	-40 931	-40 931
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-499 485	-458 554
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 669 200	-7 051 293
Årets avskrivningar	-623 088	-617 907
Årets försäljning/utrangering	61 338	0
Utgående avskrivningar	-8 230 950	-7 669 200
Utgående bokfört värde	19 779 332	20 287 931
Taxeringsvärde för Linden 1		
Byggnad - bostäder	21 400 000	21 400 000
Byggnad - lokaler	407 000	407 000
	21 807 000	21 807 000
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	162 000	162 000
	5 762 000	5 762 000
Taxeringsvärde totalt	27 569 000	27 569 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	690 918	690 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 918	690 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-171 356	-128 517
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående avskrivningar	-214 195	-171 356
Bokfört värde	476 723	519 562
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 349	2 349
	2 349	2 349
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	117 736	16 841
Upplupna intäkter	31 438	0
	149 174	16 841

Noter
2020-12-31
2019-12-31
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Lf Hypotek AB	90620613718	1,55%	2025-03-31	2 830 435	96 000
Lf Hypotek AB	90620613726	1,63%	2027-03-31	2 861 785	96 000
Lf Hypotek AB	90620613734	1,53%	2024-03-31	3 081 403	96 000
Swedbank Hypotek	2858960863	1,47%	2023-04-25	2 866 817	96 364
Swedbank Hypotek	2858960889	1,68%	2021-04-23	2 842 726	2 842 726
Swedbank Hypotek	2858960905	1,88%	2022-04-25	2 842 726	96 364
				17 325 892	3 323 454

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 002 438

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 440 432

Kortfristig del av långfristig skuld

3 323 454
596 092

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

19 452 000

19 452 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 539	27 757
Arbetsgivaravgifter	9 991	29 227
Mervärdesskatt	14 881	0
Övriga kortfristiga skulder	0	8 884
	34 411	65 868

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 652	22 347
Förutbetalda hyror och avgifter	305 480	327 311
	322 132	349 658



HSB - där möjligheterna bör

HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved, 716403-1556

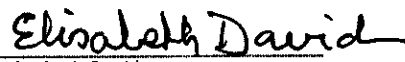
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Gislaved 22/4 2021


Aladin Hodzic


Elisabeth Davidsson


Juha Goman


Riku Sirviö



Sami Borgenström


Tobias Andersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning



Radislav Bojutro
Av föreningen vald revisor



Emil Persson
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 2020.

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 2020 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. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linden i Gislaved för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 22.11 2021



Emil Persson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

29/11 2021



Radislav Zlojutro
Av föreningen vald revisor