



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 85:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1935 på fastigheten Adam 25 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser: Brunnsgatan 5 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 16 bostäder med en sammanlagd yta av 805,5 kvm. Medelytan för bostäder är ca 50 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta m²</u>
1 rum	8	306,0
2 rum	6	358,0
3 rum	2	141,5
Lägenheter bostadsrätt	16	805,5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har asfaltering av markyta vid sopsorteringsstation



Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

De närmaste åren ska följande underhåll genomföras:

- Renovering av trappa i cykelrum
- Målning och golvbehandling i tvättstuga samt torkrum
- Byte av tvätt- och torkutrustning

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Patrik Abrahamsson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Bredbandsbolaget/Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har inte tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jesper Molin	ordförande
Katarina Tollbäck Ericsson	ledamot
Johan Wedén	ledamot
Jaan Israelsson	HSB ledamot

Kajsa Leo	suppleant
-----------	-----------

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört möte. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening av Jesper Molin, Katarina Tollbäck Ericsson och Johan Wedén.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 30 (30) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har två överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019.

Revisorer

Revisor har varit Mikael Larsson, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Jesper Molin

Ersättare: Katarina Tollbäck Ericsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marianne Lennartsson och Cornelia Milton.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 802 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 4 795 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 490 000 kr. Under året har föreningen amorterat 20 000 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 128 390 kronor.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	648	651	652	646	646
Rörelseresultat (tkr)	146	173	154	217	227
Resultat efter finansiella poster (tkr)	128	155	132	191	198
Balansomslutning (tkr)	2 582	2 470	2 352	2 229	2 273
Fond för yttre underhåll (tkr)	316	310	286	287	256
Soliditet (%)	36	33	28	23	14

Definitioner av nyckeltalen:

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 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 310	309 997	316 909	155 104	807 319
Resultatdisposition enligt					
föreningsstämman			155 104	-155 104	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		24 000	-24 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-18 000	18 000		0
Årets resultat				128 390	128 390
Belopp vid årets utgång	25 310	315 997	466 012	128 390	935 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	466 012
Årets resultat	128 390
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	594 402

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	594 402
-------------------------	---------

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

JW KIL
JM
MLC

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 648 142 651 050

Övriga rörelseintäkter

Not 3 1 261 5 929

Summa rörelseintäkter

649 403 656 979

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4 -325 016 -328 363

Övriga externa kostnader

Not 5 -103 390 -105 511

Underhåll enligt plan

Not 6 -18 000 0

Personalkostnader och arvoden

Not 7 -12 950 -6 540

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8 -43 752 -43 747

Summa rörelsekostnader

-503 108 -484 161

Rörelseresultat

146 295 172 818

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 037 676

Räntekostnader och liknande resultatposter

-18 942 -18 390

Summa finansiella poster

-17 905 -17 714

Årets resultat

128 390 155 104



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

JW LTI
ju
77
ML**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	1 225 744	1 269 496
	<u>1 225 744</u>	<u>1 269 496</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>1 226 244</u>	<u>1 269 996</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 061 360	896 820
	3 383	12 272
Not 11	<u>21 098</u>	<u>20 519</u>
	<u>1 085 842</u>	<u>929 611</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	<u>270 000</u>	<u>270 000</u>
	<u>270 000</u>	<u>270 000</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>1 355 842</u>	<u>1 199 611</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>2 582 086</u>	<u>2 469 607</u>
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

Jw
KE
gm
77
M

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

25 310

25 310

315 997

309 997

341 307

335 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

466 012

316 909

128 390

155 104

594 402

472 012

Summa eget kapital

935 709

807 319

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 13

1 470 000

1 490 000

1 470 000

1 490 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Medlemmarnas inre fond

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 14

20 000

20 000

32 286

32 286

51 359

52 655

1 011

371

Not 15

71 721

66 976

Not 16

176 377

172 288

Summa skulder

1 646 377

1 662 288

Summa eget kapital och skulder

2 582 086

2 469 607

✓

JW ETE
Q
ML

Kassaflödesanalys

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 128 390 155 104

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 43 752 43 747

Kassaflöde från löpande verksamhet 172 142 198 851

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 8 309 -8 373

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 4 089 -17 809

Kassaflöde från löpande verksamhet 184 540 172 669

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -20 000 -20 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -20 000 -20 000

Årets kassaflöde 164 540 152 669

Likvida medel vid årets början 1 166 820 1 014 151

Likvida medel vid årets slut 1 331 360 1 166 820

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

JW KTE

sm

R

M

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

1 490 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

DW
K12
AM
ML

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	645 816	645 816
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 326	5 234
		<u>648 142</u>	<u>651 050</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	1 346
	Bonus HSB Östergötland	1 261	4 583
		<u>1 261</u>	<u>5 929</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 550	-13 337
	El	-13 380	-12 889
	Uppvärmning	-102 715	-105 434
	Vatten	-26 027	-24 804
	Renhållning	-10 233	-9 146
	TV, bredband, iptelefoni	-46 654	-44 296
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-80 937	-77 880
	Försäkringar	-8 800	-8 614
	Fastighetsskatt	-22 032	-21 392
	Övriga driftskostnader	-12 688	-10 572
		<u>-325 016</u>	<u>-328 363</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 375	-8 025
	Förvaltningskostnader	-85 824	-84 290
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 791	-5 216
	Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
	Stämma och styrelse	0	-1 580
		<u>-103 390</u>	<u>-105 511</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-18 000	0
		<u>-18 000</u>	<u>0</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-7 700	-5 000
	Övriga arvoden	-500	0
	Övriga personalkostnader	-148	-55
	Revisionsarvode	-1 500	-1 000
	Sociala avgifter	-3 102	-485
		<u>-12 950</u>	<u>-6 540</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-43 752	-43 747
		<u>-43 752</u>	<u>-43 747</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

JW
KTH
gm
Dr
ML

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065

Akkumulerade anskaffningsvärden
Ingående anskaffningsvärde byggnader 2 790 564 2 790 564
Ingående anskaffningsvärde mark 25 736 25 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 2 816 300 2 816 300

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Ingående avskrivningar byggnader -1 546 804 -1 503 057
Årets avskrivningar byggnader -43 752 -43 747
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 590 556 -1 546 804

Utgående bokfört värde 1 225 744 1 269 496

Bokförda värden byggnader 1 200 008 1 243 760
Bokförda värden mark 25 736 25 736

Fastighetsbeteckning: Adam 25

Taxeringsvärde	Värdeår 1945	Byggnad 6 400 000	Mark 6 000 000	Totalt 12 400 000	Föreg år 8 644 000
----------------	-----------------	----------------------	-------------------	----------------------	-----------------------

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB Östergötland	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Upplupna ränteutgifter	113	56
Förutbetalda försäkringar	9 240	8 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 745	11 663
	21 098	20 519

Not 12	Kortfristiga placeringar
--------	--------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Östergötland	0,50%	2020-02-29	270 000	270 000
			270 000	270 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut
--------	-----------------------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,20%	2020-01-07	200 000	0
Stadshypotek	1,50%	2020-02-20	200 000	0
Stadshypotek	1,25%	2020-09-30	1 090 000	20 000
			1 490 000	20 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 470 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 80 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 390 000

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning 1 992 000 1 992 000
Summa ställda säkerheter 1 992 000 1 992 000

Not 14	Medlemmarnas inre fond
--------	------------------------

Ingående värde	32 286	34 328
Uttag	0	-2 043
	32 286	32 286



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

JW
KTL
sm
8
ML

Not 15 Aktuell skatteskuld

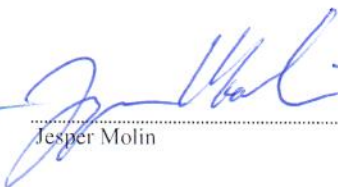
Årets beräknade skatteskuld	1 011	371
	1 011	371

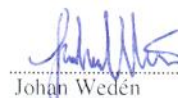
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 177	3 073
Förutbetalda årsavgifter och hyror	47 544	44 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 000	19 400
	71 721	66 976

Linköping den 28/5 2020


Jan Israelsson


Jesper Molin


Johan Wedén


Katarina Tollbäck Ericson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-05


Mikael Larsson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Adam 25 i Linköping, org.nr. 722000-1213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adam 25 i Linköping 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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 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. Risker 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Adam 25 i Linköping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Linköping den 5/6 2020


Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Mikael Larsson

Av föreningen vald revisor