



JM
 Ju
 DT
 JZ
 Hh

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Adam 25 i Linköping

Org nr 722000-1213

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 86:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

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 följande underhåll utförts:

- Renovering källartrapp
- Fasadtvätt

W


 jm
 JW
 DT
 L
 ML

Historiskt underhåll

- Stamreovering 1983

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 2020.

De närmaste åren ska följande underhåll genomföras:

- Målning och golvbehandling i tvättstuga samt torkrum (början av 2021)
- Byte av tvätt- och torkutrustning
- Byte komplett värmecentral

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 Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg i försäkringen.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jesper Molin	ordförande
David Törner	ledamot
Johan Wedén	ledamot
Jaan Israelsson	HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening av Jesper Molin, David Törner och Johan Wedén.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 31 (30) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har fem överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

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

W



JM
 JW
 DT
 RZ
 MW

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kajsa Leo och Marianne Lennartsson.

Ekonomi

Arsavgifter

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

Medlemsbonus från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 4 458 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 070 000 kr. Under året har föreningen amorterat 420 000 kr varav 400 000 kr var extra amortering i samband med omläggning av lånen.

Årets resultat

Årets resultat blev 95 795 kronor.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	651	648	651	652	646
Rörelseresultat (tkr)	110	146	173	154	217
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	128	155	132	191
Balansomslutning (tkr)	2 251	2 582	2 470	2 352	2 229
Fond för yttre underhåll (tkr)	279	316	310	286	287
Soliditet (%)	46	36	33	28	23

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.

W


 JM
 JW
 DT
 92
 MI

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 310	315 997	466 012	128 390	935 709
Resultatdisposition enligt					
föreningsstämman			128 390	-128 390	0
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		26 000	-26 000		0
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-63 125	63 125		0
Årets resultat				95 795	95 795
Belopp vid årets utgång	25 310	278 872	631 527	95 795	1 031 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	631 527
Årets resultat	95 795
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	727 322

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	727 322
-------------------------	---------

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

CE

DM
JW
DT
RZ
ML

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	651 486	648 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 448	1 261
Summa rörelseintäkter		657 934	649 403

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-328 027	-325 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 800	-103 390
Underhåll enligt plan	Not 6	-63 125	-18 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-7 285	-12 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-39 362	-43 752
Summa rörelsekostnader		-547 599	-503 108

Rörelseresultat

110 335	146 295
---------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 734	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 274	-18 942
Summa finansiella poster	-14 540	-17 905

Årets resultat

95 795	128 390
--------	---------

ML

JM
SW
DT
H
M

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	1 186 382	1 225 744
	<u>1 186 382</u>	<u>1 225 744</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>1 186 882</u>	<u>1 226 244</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

763 573	1 061 360
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

4 483	3 383
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	25 878	21 098
	<u>793 934</u>	<u>1 085 842</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

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

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

<u>1 063 934</u>	<u>1 355 842</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>2 250 816</u>	<u>2 582 086</u>
------------------	------------------

M

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	25 310	25 310
Fond för yttre underhåll	278 872	315 997
Summa bundet eget kapital	304 182	341 307

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	631 527	466 012
Årets resultat	95 795	128 390
Summa fritt eget kapital	727 322	594 402

Summa eget kapital

1 031 504	935 709
------------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 050 000	1 470 000
Summa långfristiga skulder		1 050 000	1 470 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 000	20 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	32 286	32 286
Leverantörsskulder		52 114	51 359
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 843	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	63 069	71 721
Summa kortfristiga skulder		169 312	176 377

Summa skulder

1 219 312	1 646 377
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

2 250 816	2 582 086
------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	95 795	128 390
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	39 362	43 752
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	135 157	172 142
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 880	8 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 065	4 089
Kassaflöde från löpande verksamhet	122 212	184 540
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-420 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-420 000	-20 000
Årets kassaflöde	-297 788	164 540
Likvida medel vid årets början	1 331 360	1 166 820
Likvida medel vid årets slut	1 033 573	1 331 360

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

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	645 816	645 816
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 670	2 326
		<u>651 486</u>	<u>648 142</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 990	0
	Medlemsbonus HSB Östergötland	4 458	1 261
		<u>6 448</u>	<u>1 261</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-4 317	-1 550
	El	-10 950	-13 380
	Uppvärmning	-99 721	-102 715
	Vatten	-27 226	-26 027
	Renhållning	-15 307	-10 233
	TV, bredband, iptelefoni	-46 981	-46 654
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-81 815	-80 937
	Försäkringar	-12 715	-8 800
	Fastighetsskatt	-22 864	-22 032
	Övriga driftskostnader	-6 131	-12 688
		<u>-328 027</u>	<u>-325 016</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 250	-8 375
	Förvaltningskostnader	-88 474	-85 824
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 676	-2 791
	Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
		<u>-109 800</u>	<u>-103 390</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-63 125	-18 000
		<u>-63 125</u>	<u>-18 000</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-5 900	-7 700
	Övriga arvoden	0	-500
	Övriga personalkostnader	0	-148
	Revisionsarvode	0	-1 500
	Sociala avgifter	-1 385	-3 102
		<u>-7 285</u>	<u>-12 950</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-39 362	-43 752
		<u>-39 362</u>	<u>-43 752</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
	Ackumulerade 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			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 590 556	-1 546 804			
	Årets avskrivningar byggnader	-39 362	-43 752			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 629 918	-1 590 556			
	Utgående bokfört värde	1 186 382	1 225 744			
	Bokförda värden byggnader	1 160 646	1 200 008			
	Bokförda värden mark	25 736	25 736			
	Fastighetsbeteckning: Adam 25					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1945	6 400 000	6 000 000	12 400 000	12 400 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	158	113
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 720	20 985
		25 878	21 098

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar		
		Räntesats	Konv.datum
	HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28
		270 000	270 000
		270 000	270 000

Not 13	Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek	0,65%	2023-09-30	1 070 000	20 000
				1 070 000	20 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 050 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				80 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				970 000
	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	32 286
		32 286	32 286

Not 15	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	1 843	1 011
		1 843	1 011

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 739	3 177
Förutbetalda årsavgifter och hyror	41 330	47 544
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	21 000
	<u>63 069</u>	<u>71 721</u>

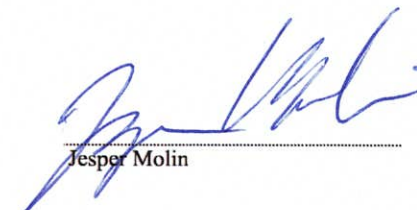
Linköping den 4 / 5 2021



David Törner



Jaan Israelsson

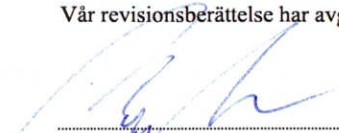


Jesper Molin

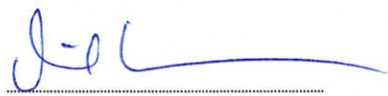


Johan Wedén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12



Mikael Larsson
Revisor vald av föreningsstämman



Mikael Gustavsson
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 Bostadsrättsförening Adam 25 i Linköping 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 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.

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 Bostadsrättsförening Adam 25 i Linköping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

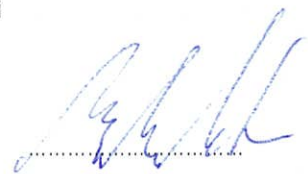
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 12 / 5 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Larsson

Av föreningen vald revisor