



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Adam 29 i Linköping

Org nr 722000-1270

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 78: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 1943 på fastigheten Adam 29 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser: Brunnsgatan 3 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 12 bostäder med en sammanlagd yta av 720 kvm och 8 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 60 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	12	720
Lägenheter bostadsrätt	12	720
Parkeringsplatser	8	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Inköp av utemöbler till gemensam uteplats
- Byte av kodlås
- Fågelskrämma på taket
- Nya anslagstavlor i trappuppgångarna

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Radonmätning. Energideklaration
2017	OVK-besiktning, byte av tvättmaskin
2016	Målning av källargolv

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 närmsta åren ska följande underhåll genomföras:

- Målning utsida fönster

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Anita Collins varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Johan Beckman	ordförande
Anita Collins	vice ordförande
Erik Träff	sekreterare
Per Weinerfelt	ledamot
Mats Ran	ledamot
Nils Viberg	ledamot
Toni Mathiesen	HSB ledamot
Lars-Inge Hjertén	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per Weinerfelt, Nils Viberg och Mats Ran.



Styrelsen har under året hållit fem protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Johan Beckman, Anita Collins, Per Weinerfelt och Erik Träff.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 18 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har två överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Revisorer

Revisor har varit Stefan Andersson, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Per Weinerfelt

Ersättare: Anita Collins

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars-Inge Hjertén.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 590 kr/kvm.

P-platser har vi åtta stycken, uthyres för 300 kr i månaden.

Medlemsbonus från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 2 621 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 911 868 kr. Under året har föreningen amorterat 43 238 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 74 157 kr

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	461	466	454	450	444
Rörelseresultat (tkr)	83	90	101	63	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	77	84	44	53
Balansomslutning (tkr)	1 947	1 919	2 398	2 362	2 368
Fond för yttre underhåll (tkr)	393	364	341	299	297
Soliditet (%)	47	44	32	29	27

**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	24 940	364 267	370 860	76 710	836 777
Resultatdisposition enligt					
Föreningsstämman			76 710	-76 710	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		36 000	-36 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-7588	7 588		0
Årets resultat				74 157	74 157
Belopp vid årets utgång	24 940	392 679	419 158	74 157	910 934

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	419 158
Årets resultat	74 157
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	493 315

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	493 315
-------------------------	---------

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	460 938	465 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 959	2 082
Summa rörelseintäkter		464 897	467 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-270 615	-264 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 184	-46 606
Underhåll enligt plan	Not 6	-7 588	-11 258
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-11 039	-11 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-41 742	-43 800
Summa rörelsekostnader		-382 168	-377 671
Rörelseresultat		82 729	90 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 606	2 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 178	-15 655
Summa finansiella poster		-8 572	-13 488
Årets resultat		74 157	76 710

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	1 354 037	1 395 779
	<u>1 354 037</u>	<u>1 395 779</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

1 354 537	1 396 279
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

326 115	260 308
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

3 589	760
-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	12 427	11 747
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

342 131	272 815
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	250 000	250 000
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

250 000	250 000
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

592 131	522 815
----------------	----------------

Summa tillgångar

1 946 668	1 919 094
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	24 940	24 940
Fond för yttre underhåll	392 679	364 267
Summa bundet eget kapital	417 619	389 207

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	419 158	370 860
Årets resultat	74 157	76 710
Summa fritt eget kapital	493 315	447 570

Summa eget kapital

910 934	836 777
----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	879 868	908 122
Summa långfristiga skulder		879 868	908 122

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 000	46 984
Medlemmarnas inre fond	Not 14	42 176	45 647
Leverantörsskulder		35 919	37 068
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 022	398
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	430	430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	44 319	43 668
Summa kortfristiga skulder		155 866	174 195

Summa skulder

1 035 734	1 082 317
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

1 946 668	1 919 094
------------------	------------------

**Kassaflödesanalys**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

74 157

76 710

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

41 742

43 800

Kassaflöde från löpande verksamhet

115 899

120 510

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-3 509

8 579

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-3 345

-8 758

Kassaflöde från löpande verksamhet

109 045

120 331

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder

-43 238

-546 984

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-43 238

-546 984

Årets kassaflöde

65 807

-426 653

Likvida medel vid årets början

510 308

936 961

Likvida medel vid årets slut

576 115

510 308

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

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	425 184	425 184
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	28 800
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 115	11 338
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 839	465
		<u>460 938</u>	<u>465 787</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 338	0
	Medlemsbonus HSB Östergötland	2 621	2 082
		<u>3 959</u>	<u>2 082</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-10 850	-351
	El	-11 349	-14 931
	Uppvärmning	-93 179	-95 606
	Vatten	-33 947	-35 709
	Renhållning	-9 305	-9 004
	TV, bredband, iptelefoni	-28 285	-28 074
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-55 766	-51 686
	Försäkringar	-7 572	-7 102
	Fastighetsskatt	-17 148	-16 524
	Övriga driftskostnader	-3 214	-5 183
		<u>-270 615</u>	<u>-264 170</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 250	-8 375
	Förvaltningskostnader	-24 972	-32 132
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 839	-465
	Förbrukningsinventarier	-8 643	0
	Medlemsavgifter HSB	-4 800	-4 800
	Stämma och styrelse	-680	-834
		<u>-51 184</u>	<u>-46 606</u>
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-7 588	-11 258
		<u>-7 588</u>	<u>-11 258</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
	Vicevärdsarvode	-8 400	-8 400
	Sociala avgifter	-2 639	-2 637
	Utbildning	0	-800
		<u>-11 039</u>	<u>-11 837</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-41 742	-43 800
		<u>-41 742</u>	<u>-43 800</u>

Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2063			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		2 566 340	2 566 340		
Ingående anskaffningsvärde mark		24 300	24 300		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 590 640	2 590 640		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 194 861	-1 151 061		
Årets avskrivningar byggnader		-41 742	-43 800		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 236 603	-1 194 861		
Utgående bokfört värde		1 354 037	1 395 779		
Bokförda värden byggnader		1 329 737	1 371 479		
Bokförda värden mark		24 300	24 300		
Fastighetsbeteckning: Adam 29					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1943	5 600 000	5 600 000	11 200 000	11 200 000
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				146	104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				12 281	11 643
				12 427	11 747
Not 12 Övriga kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	250 000	250 000	
			250 000	250 000	
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	0,86%	2023-09-01	311 868	16 000	
Stadshypotek	0,81%	2025-09-30	600 000	16 000	
			911 868	32 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					879 868
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					128 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					751 868
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				2 108 000	2 108 000
Summa ställda säkerheter				2 108 000	2 108 000
Not 14 Medlemmarnas inre fond					
Ingående värde				45 647	55 497
Uttag				-3 471	-9 850
				42 176	45 647

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 022	398
	1 022	398
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	210	210
Arbetsgivaravgifter	220	220
	430	430
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	216	287
Förutbetalda årsavgifter och hyror	35 103	34 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	8 500
	44 319	43 668

Linköping den 24/3 2021



 Anita Collins



 Erik Träff



 Johan Beckman

Mats Ran



 Nils Viberg



 Per Weinerfelt



 Toni Mathiesen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09



 Stefan Andersson

 Revisor vald av föreningsstämman



 Mikael Gustavsson

 Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	1 022	398
	<u>1 022</u>	<u>398</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	210	210
Arbetsgivaravgifter	220	220
	<u>430</u>	<u>430</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	216	287
Förutbetalda årsavgifter och hyror	35 103	34 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	8 500
	<u>44 319</u>	<u>43 668</u>

Linköping den 24/3 2021


 Anita Collins


 Erik Träff


 Johan Beckman


 Mats Ran


 Nils Viberg


 Per Weinerfelt


 Toni Mathiesen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -


 Stefan Andersson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Mikael Gustavsson
 Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Adam 29 i Linköping, org.nr. 722000-1270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Adam 29 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 revisionssed 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.

W

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 29 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 9 / 4 - 2021



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stefan Andersson
Av föreningen vald revisor