

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Eternellen i Linköping

Org nr 716402-5525

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 42:a 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 K3.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 58 bostäder varav en är förskola. Ytan är 5 593 kvm för bostadsrätterna och 298 kvm för förskolan. Dessutom finns 14 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 402 kvm, 24 garageplatser och 31 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 98 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	1	28
2 rum	6	372
3 rum	22	1 966
4 rum	20	2 176
5 rum	8	1 052
Lägenheter bostadsrätt	57	5 593
Lokaler bostadsrätt	1	298
Lokaler hyresrätt	9	402
Garage	24	
Parkeringsplatser	31	

Medlemsinformation

Styrelse

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

Per Nilsson, ordförande
Hans-Erik Johansson, vice ordförande
Rolf Hallström, sekreterare
Bo Lindborg, ledamot
Anna Petersen, ledamot
Håkan Gillberg, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per Nilsson ordförande och Hans Erik Johansson vice ordförande.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Rolf Hallström, Hans Erik Johansson, Bo Lindborg och Per Nilsson.

Studie- och fritidsorganisatörer (KUL-kommitté) har varit Ulla Björk, Kerstin Dahmén, Berit Hanberger och Katarina Lindell.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 97 personer inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har fyra överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Anita Karlström med Elsie Weyde valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Per Nilsson

Ersättare: Hans-Erik Johansson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kent Algotsson, Sven Gunnar Axelsson och Tommy Johnsson.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Ulla Björk, Kerstin Dahmén, Berit Hanberger och Katarina Lindell

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har följande personer deltagit i kurser:

Hans Erik Johansson – Strategiska inköp, Bostadsrättsdagen 2019

Per Nilsson – Bostadsrättsdagen 2019

Bo Lindborg – Bostadsrättsdagen 2019, Bostadsrättsjuridik

Rolf Hallström – Bostadsrättsdagen 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av trädgården har påbörjats.
- Värmeväxlare i tvättstuga har rivits.
- Låscylindrar i elmätarskåp har ersatts så att de är tillgängliga för lägenhetsinnehavare.
- Rökgasfläktar byts löpande.
- Byte av LED-belysning sker löpande.
- Energideklaration har gjorts.

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 10 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren är planerat enligt följande:

- Relining av avloppsstammar har utförts under första kvartalet 2020.
- Igenbyggnad av portik mellan Djurgårdsgatan och gård kommer att upplandlas och förhoppningsvis utföras under år 2020.
- Tvättstugans ytskikt ska förnyas.
- Övergång till kollektiv el utreds.
- Föreningen planerar att byta fönster inom en femårsperiod.
- Renovering av bastu med tillhörande utrymmen

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 styrelsen delat arbetet som vicevärd mellan sig.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV, bredband och telefoni via COM HEM.

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit 2 427 151 kr. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 434 kr/kvm. Garage och p-platser har uppgått till 210 323 kr.

2019 års höjning om 1,7 % avseende bostadsrättslokaler, förskolan, kommer retroaktivt att faktureras år 2020.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 9 848 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 693 574 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev en vinst på 493 565 kr.

Övrigt

Föreningsaktiviteter:

Föreningen har hållit två medlemsmöten.

Föreningens Kul-kommitté har under året:

- Ordnat med förtäring vid årsstämman.
- Utflykt till Löfstad slott.
- Trädgårdsfest.
- Träff med nya medlemmar.
- Föredrag om "Gamla Linköping".
- Besök på Slotts- och Domkyrkomuseet.
- Luciafirande och Våffelfrossa

Trädgårdsgruppen har under året utfört huvuddelen av arbetet med att förnya föreningens trädgård.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 083	3 091	2 980	2 913	2 713
Rörelseresultat (tkr)	712	330	362	124	403
Resultat efter finansiella poster (tkr)	494	105	-27	-191	108
Balansomslutning (tkr)	20 504	20 286	20 111	20 032	20 268
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 433	1 430	1 721	1 438	1 508
Soliditet (%)	25	23	23	23	24

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.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 899 300	1 430 306	298 680	105 012	4 733 298
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			105 012	-105 012	0
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		57 500	-57 500		0
Ianspråkstagande av fond för yttre					
underhåll		-54 514	54 514		0
Årets resultat				493 566	493 566
Belopp vid årets utgång	2 899 300	1 433 292	400 706	493 566	5 226 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	400 706
Årets resultat	493 566
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	894 272

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	894 272
-------------------------	---------

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 082 726	3 091 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 718	0
Summa rörelseintäkter		3 126 444	3 091 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 676 634	-1 635 029
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 961	-201 024
Underhåll enligt plan	Not 6	-54 515	-405 235
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 357	-56 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-445 594	-462 999
Summa rörelsekostnader		-2 414 061	-2 760 829
Rörelseresultat		712 383	330 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 798	5 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 616	-231 100
Övriga finansiella poster		0	-411
Summa finansiella poster		-218 818	-225 614
Resultat efter finansiella poster		493 566	105 012
Årets resultat		493 566	105 012

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 17 606 702 18 052 296

Pågående nyanläggningar

Not 10 20 108 0

Summa materiella anläggningstillgångar

17 626 810 18 052 296

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

17 627 310 18 052 796

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 113 0

Avräkningskonto HSB

815 070 1 085 390

Övriga kortfristiga fordringar

36 023 42 021

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 113 050 110 310

Summa kortfristiga fordringar

977 256 1 237 720

Bank

Not 13 1 898 950 995 741

Summa kassa och bank

1 898 950 995 741

Summa omsättningstillgångar

2 876 206 2 233 461

Summa tillgångar

20 503 516 20 286 257

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 899 300	2 899 300
Fond för yttre underhåll	1 433 292	1 430 306
Summa bundet eget kapital	4 332 592	4 329 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	400 706	298 680
Årets resultat	493 566	105 012
Summa fritt eget kapital	894 272	403 692

Summa eget kapital

5 226 864	4 733 298
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 693 574	14 693 574
Summa långfristiga skulder		14 693 574	14 693 574

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 15	90 187	92 904
Leverantörsskulder		217 281	501 376
Aktuell skatteskuld	Not 16	10 803	6 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 263	9 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	255 544	249 617
Summa kortfristiga skulder		583 078	859 385

Summa skulder

15 276 652	15 552 959
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

20 503 516	20 286 257
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	493 566	105 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	445 594	462 999
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	939 160	568 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 855	-51 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-276 307	117 925
Kassaflöde från löpande verksamhet	652 998	634 526
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-20 108	-66 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-20 108	-66 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-47 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-47 740
Årets kassaflöde	632 890	519 986
Likvida medel vid årets början	2 081 131	1 561 145
Likvida medel vid årets slut	2 714 020	2 081 131

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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.

Fastighetslån

5 829 474 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsens bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

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.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 959 134 kr.



Not 2 Nettoomsättning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostäder		2 427 151	2 388 881
Årsavgifter lokaler		374 604	374 604
Hysesintäkt lokaler		38 868	40 733
Hysesintäkt garage och bilplatser		210 323	220 403
Hysesintäkt övrigt		10 800	10 339
Årsavgift konsumtionsavgift el		960	960
Övriga intäkter i verksamheten		8 722	18 676
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter		7 897	9 750
Övriga fakturerade kostnader		0	800
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare		3 401	26 309
		3 082 726	3 091 455
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
Försäkringsersättning		33 870	0
Övrigt		9 848	0
		43 718	0
Not 4 Driftskostnader			
Reparationer		-105 960	-85 706
Sotning		-2 426	0
El		-107 914	-164 342
Uppvärmning		-459 269	-472 581
Vatten		-97 714	-92 233
Renhållning		-77 807	-75 007
TV, bredband, iptelefoni		-132 844	-109 280
Hissar serviceavtal & besiktning		-75 518	-79 398
Fastighetsskötsel och lokalvård		-281 555	-260 304
Försäkringar		-66 740	-61 152
Fastighetsskatt		-122 409	-117 209
Övriga driftskostnader		-146 478	-117 818
		-1 676 634	-1 635 029
Not 5 Övriga externa kostnader			
Externt revisionsarvode		-8 913	-16 756
Förvaltningskostnader		-101 584	-98 316
Kostnader överlåtelse och panter		-10 182	-9 102
Föreningsverksamhet		-13 207	-8 145
Kontorsutrustning och -material		0	-4 749
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto		-12 053	-3 693
Förbrukningsinventarier		-1 338	-23 625
Medlemsavgifter HSB		-23 200	-23 200
Stämma och styrelse		-10 484	-13 439
		-180 961	-201 024
Not 6 Underhåll enligt plan			
Underhåll övrigt		-54 515	-405 235
		-54 515	-405 235
Not 7 Personalkostnader			
Arvode till styrelsen		-30 000	-28 000
Övriga arvoden		-14 700	-15 600
Övriga personalkostnader		-481	-555
Revisionsarvode		-3 000	-3 000
Sociala avgifter		-8 176	-8 146
Utbildning		0	-1 240
		-56 357	-56 541
Not 8 Avskrivningar			
Byggnader		-445 594	-462 999
		-445 594	-462 999

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2100				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 581 088	20 514 288			
	Årets investering byggnader	0	66 800			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 081 088	23 081 088			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 028 792	-4 565 793			
	Årets avskrivningar byggnader	-445 594	-462 999			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 474 386	-5 028 792			
	Utgående bokfört värde	17 606 702	18 052 296			
	Bokförda värden byggnader	15 106 702	15 552 296			
	Bokförda värden mark	2 500 000	2 500 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1980	47 000 000	52 000 000	99 000 000	64 800 000
	Lokaler		2 208 000	2 184 000	4 392 000	4 100 000
			49 208 000	54 184 000	103 392 000	68 900 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	20 108	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	20 108	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 050	110 310
		113 050	110 310

Not 13	Bank		
	Marginalenl bank	949 871	995 741
	Aros kapital	948 406	0
	Kinda-Ydre Sparbank	673	0
		1 898 950	995 741

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,80%	2022-01-12	2 564 100	0
Nordea		1,50%	2023-06-14	6 300 000	0
Stadshypotek		1,44%	2020-01-30	5 829 474	0
				14 693 574	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 693 574

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 693 574

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

19 624 000	19 624 000
19 624 000	19 624 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

92 904

92 904

Uttag

-2 717

0

90 187

92 904

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

10 803

6 142

10 803

6 142

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt

9 263

7 399

Personalens källskatt

0

1 260

Arbetsgivaravgifter

0

687

9 263

9 346

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

29 332

8 346

Förutbetalda årsavgifter och hyror

216 712

214 769

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

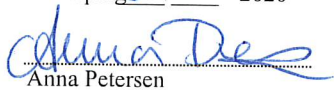
9 500

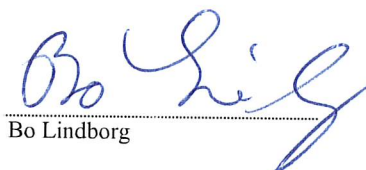
26 502

255 544

249 617

Linköping 26/5 2020


Anna Petersen


Bo Lindborg

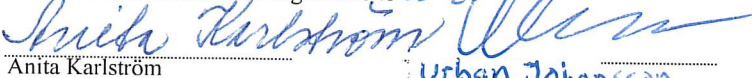

Hans Erik Johansson

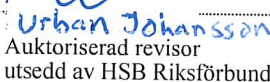

Håkan Gillberg


Per Nilsson


Rolf Hallström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-26


Anita Karlström


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eternellen i Linköping, org.nr. 716402-5525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eternellen 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 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.

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 identifierar.

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 Eternellen 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 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.

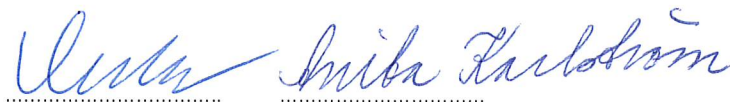
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 26/5 2020



Urban Johansson

Anita Karlström

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor