



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fiskmåsen i Linköping

Org nr 722000-1239

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 72: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 1948 på fastigheten Fiskmåsen 8 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Ryddalsgatan 6 och 8 A-D.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 48 bostäder med en sammanlagd yta av 3 354 kvm samt 40 bilplatser. De uthyrningsbara lokalytorna uppgår till 80 kvm. Medelytan för bostäder är ca 70 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	18	1 026
3 rum	24	1 746
4 rum	6	582
Lägenheter bostadsrätt	48	3 354
Parkeringsplatser	40	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har:

- balkonger renoverats



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Bastu/gym har renoverats. Källartrapporna har renoverats. Gårdsbelysningen har ersatts med LED-belysning.
2017	Inget större underhåll utfört.
2016	Inget större underhåll utfört.
2015	Källargolven har fått nybeläggning och väggarna har målats. Solceller har installerats. Viss renovering av gästrummet har skett
2014	OVK-besiktning har utförts. Frånluftvärmekanalerna har rensats.
2013	Byte av låssystem.

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.

Underhåll de närmaste åren:

- Fortsatt renovering av balkonger.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Tomas Mannercrantz varit teknisk vicevärd och Britt-Lis Skog administrativ vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Com Hem.

Försäkringar

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

Medlemsinformation

Styrelse

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

Erik Ahlepil, ordförande
Thomas B Mannercrantz, vice ordförande
Britt-Lis Skog, sekreterare
Lars-Erik Fagerberg, ledamot
Helena Aeberhard, suppleant
Eva Andersson, suppleant
Niklas Stefansson, suppleant
Bengt-Olof Thienmann, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Erik Ahlepil och Lars-Erik Fagerberg.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Erik Ahlepil, Lars-Erik Fagerberg, Thomas Mannercrantz och Britt-Lis Skogh.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 85 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Revisorer

Revisor har varit Marie Malander vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Thomas Mannercrantz

Ersättare: Helen Aebered

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sonja Wretsen, sammankallande och Anneli Westerberg.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av styrelsen.



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 484 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 5 368 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 074 088 kr. Under året har föreningen tagit två nya lån som totalt uppgår till 9 173 432 kr för att kunna finansiera byggnationen av inglasade balkonger.

Årets resultat

Årets resultat blev 159 677 kr.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 009	2 021	1 993	1 978	2 193
Rörelseresultat (tkr)	263	391	386	562	505
Resultat efter finansiella poster (tkr)	160	310	281	429	362
Balansomslutning (tkr)	20 419	9 070	8 988	9 977	9 746
Fond för yttre underhåll (tkr)	285	142	112	397	343
Soliditet (%)	14	31	28	22	18

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	Upplåtelseavg.	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 955	443 065	142 326	1 824 549	309 906	2 787 801
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				309 906	-309 906	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			149 000	-149 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 6712	6712		0
Årets resultat					159 677	159 677
Belopp vid årets utgång	67 955	443 065	284 614	1 992 167	159 677	2 947 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 992 167
Årets resultat	159 677
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 151 844

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 151 844
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 009 347	2 021 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 836	14 092
Summa rörelseintäkter		2 020 183	2 035 494

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 226 144	-1 011 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 996	-141 238
Underhåll enligt plan	Not 6	-6 712	-99 819
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-149 967	-151 487
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-240 193	-240 195
Summa rörelsekostnader		-1 757 012	-1 644 615

Rörelseresultat

263 171 390 879

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	-102 852	-79 386
Övriga finansiella poster	-642	-1 587
Summa finansiella poster	-103 494	-80 973

Resultat efter finansiella poster

159 677 309 906

Årets resultat

159 677 309 906

WV

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 065 248	8 305 441
Pågående nyanläggningar	Not 10	9 854 179	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 919 427	8 305 441

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 919 927	8 305 941
-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	967
Avräkningskonto HSB		2 424 599	678 820
Aktuell skattefordran	Not 12	0	1 890
Övriga kortfristiga fordringar		9 160	31 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	52 439	47 506
Summa kortfristiga fordringar		2 486 198	760 295

Kassa och bank

Kassa		259	59
Bank	Not 14	12 645	3 655
Summa kassa och bank		12 904	3 714

Summa omsättningstillgångar

2 499 102	764 009
------------------	----------------

Summa tillgångar

20 419 029	9 069 950
-------------------	------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 955	67 955
Upplåtelseavgifter	443 065	443 065
Fond för yttre underhåll	284 614	142 326
Summa bundet eget kapital	795 634	653 346

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 992 167	1 824 549
Årets resultat	159 677	309 906
Summa fritt eget kapital	2 151 844	2 134 455

Summa eget kapital

2 947 478 **2 787 801**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 850 920	5 692 888
Summa långfristiga skulder		14 850 920	5 692 888

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	223 168	207 768
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 746	1 746
Leverantörsskulder		2 131 568	166 768
Aktuell skatteskuld	Not 17	30	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	21 932	4 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	242 187	208 681
Summa kortfristiga skulder		2 620 631	589 262

Summa skulder

17 471 551 **6 282 150**

Summa eget kapital och skulder

20 419 029 **9 069 950**



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	159 677	309 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	240 193	240 195
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	399 870	550 101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 876	-28 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 015 969	-26 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 435 715	494 694
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 854 179	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 854 179	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 173 432	-201 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 173 432	-201 568
Årets kassaflöde	1 754 968	293 126
Likvida medel vid årets början	682 534	389 409
Likvida medel vid årets slut	2 437 502	682 534

**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.

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

12 257 000 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.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 624 452	1 624 452
	Hysesintäkt lokaler	51 984	51 984
	Hysesintäkt garage och bilplatser	156 778	159 600
	Hysesrabatter	-1 400	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	174 752	164 680
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 781	20 686
		2 009 347	2 021 402
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	4 951	0
	Övrigt	5 885	14 092
		10 836	14 092
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-18 808	-70 302
	El	-120 160	-119 191
	Uppvärmning	-331 535	-347 324
	Vatten	-70 139	-69 677
	Renhållning	-55 741	-53 461
	Bevakningskostnader	-10 509	-13 817
	TV, bredband, iptelefoni	-89 970	-38 415
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-178 462	-173 673
	Försäkringar	-50 429	-24 512
	Fastighetsskatt	-66 096	-64 176
	Övriga driftskostnader	-234 296	-37 328
		-1 226 144	-1 011 876
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 413	-9 163
	Förvaltningskostnader	-88 032	-85 092
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 326	-19 778
	Föreningsverksamhet	-9 101	-2 542
	Förbrukningsinventarier	-5 283	-3 494
	Medlemsavgifter HSB	-19 200	-19 200
	Stämma och styrelse	-641	-1 969
		-133 996	-141 238
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-6 712	-99 819
		-6 712	-99 819
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-26 400	-34 800
	Vicevärdsarvode	-84 000	-84 000
	Övriga arvoden	-3 300	0
	Revisionsarvode	-1 650	0
	Sociala avgifter	-34 617	-32 687
		-149 967	-151 487
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-240 193	-240 195
		-240 193	-240 195

Not 9		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2090		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				14 684 758	14 684 758	
Ingående anskaffningsvärde mark				73 500	73 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				14 758 258	14 758 258	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-6 452 817	-6 212 622	
Årets avskrivningar byggnader				-240 193	-240 195	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-6 693 010	-6 452 817	
Utgående bokfört värde				8 065 248	8 305 441	
Bokförda värden byggnader				7 991 748	8 231 941	
Bokförda värden mark				73 500	73 500	
Fastighetsbeteckning:				Fiskmåsen 8		
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1970	27 000 000	15 800 000	42 800 000	30 000 000
			27 000 000	15 800 000	42 800 000	30 000 000

Not 10		Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar				0	0
Årets Investering				9 854 179	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				9 854 179	0

Not 11		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 12		Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran				0	1 890
				0	1 890

Not 13		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				52 439	47 506
				52 439	47 506

Not 14		Bank			
Swedbank				12 645	3 655
				12 645	3 655

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
NORDEA HYPOTEK AB		0,94%	2020-11-13	6 992 000	36 000
NORDEA HYPOTEK AB		1,90%	2022-01-12	1 869 588	39 568
NORDEA HYPOTEK AB		0,60%	2020-10-09	4 075 000	0
NORDEA HYPOTEK AB		1,11%	2020-01-30	1 190 000	40 000
Stadshypotek		1,46%	2021-12-01	392 000	41 600
Stadshypotek		1,96%	2021-09-30	555 500	66 000
				15 074 088	223 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 850 920

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

892 672

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

13 958 248

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

9 719 000

9 719 000

Summa ställda säkerheter

9 719 000

9 719 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

1 746

1 746

1 746

1 746

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

30

0

30

0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt

11 505

2 100

Arbetsgivaravgifter

10 427

2 199

21 932

4 299

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

23 443

8 606

Förutbetalda årsavgifter och hyror

208 774

150 394

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 970

49 681

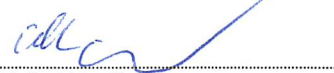
242 187

208 681

Linköping 2/3 2020


Bengt-Olof Thienemann


Britt-Lis Skog


Erik Ahlepil


Lars-Erik Fagerberg


Thomas Backlund Mannererantz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-18


Marie Malander

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fiskmåsen i Linköping org.nr. 722000-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf *Fiskmåsen* 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.

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 Brf Fiskmåsen 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 trygghetssätt.

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.

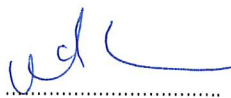
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 18 / 3 2020



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marie Malander
Av föreningen vald revisor