



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Forellen i Linköping

Org nr 722000-1114

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 61: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 K3.

Bostadsrättsföreningen bildades år 1960 och husen färdigställdes år 1962-63 på fastigheterna Forellen 3 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Opphemsgatan 2-14. Föreningens hus omfattar 100 bostäder med en sammanlagd yta av 6 637,5 kvm, 41 garage och 32 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 66 kvm.

#### Fastighetsuppgifter

|                        | <u>antal</u> | <u>yta</u>     |
|------------------------|--------------|----------------|
| 1 rum                  | 23           | 694,5          |
| 2 rum                  | 26           | 1 592          |
| 3 rum                  | 24           | 1 798          |
| 4 rum                  | 27           | 2 553          |
| Lägenheter bostadsrätt | <b>100</b>   | <b>6 637,5</b> |

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum, tvättstugor, cykelrum och motionslokal/gym.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Byte till säkerhetsdörrar, nytt låssystem och postboxar.



## Historiskt underhåll

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                   |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2019      | Lagning av entrétrappor                         |
| 2018      | Solceller                                       |
| 2017      | Hissbyte, garageportar (vissa), trädinventering |
| 2016      | Hissbyte, balkongtvätt.                         |

## 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 hösten år 2020.

Underhåll de närmaste åren: OVK- Besiktning

## Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Anders Hagberg varit vicevärd.

## Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via A3.

## Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring.

## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Alen Becirovic, ordförande  
Lena Åkesson, vice ordförande  
Mikael Hagernäs, sekreterare  
Kenneth Lood, ledamot  
Lars Hedlund, ledamot  
Elin Røjdeby, suppleant  
Josef Nordenjack, suppleant  
Joacim Söderström, HSB ledamot

I tur att avgå i styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mikael Hagernäs, Elin Røjdeby, Lena Åkesson och Lars Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Alen Becirovic, Anders Hagberg och Lena Åkesson.



## Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 160 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 15 stycken överlåtelser skett.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

## Revisorer

Revisor har varit Owe Börjes och revisorssuppleant Eva Hallberg, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

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

Ordinarie: Alen Becirovic

Ersättare: Lena Åkesson

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Mimmi Blomberg och Anna-Maria Azavedo Swahn.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 604 kr/kvm.

Garage har en kostnad på 250 kr/månad och p-platser 100 kr/månad.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 17 299 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 297 173 kr. Under året har föreningen amorterat 451 236 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 36 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 644 362 kr.

### Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 4 503  | 4 553  | 4 375  | 4 317  | 4 295  |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 899    | 1 133  | 744    | 1 265  | 1 297  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 644    | 839    | 408    | 913    | 947    |
| Balansomslutning (tkr)                  | 25 863 | 25 665 | 25 353 | 26 295 | 24 773 |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 1 022  | 1 086  | 924    | 834    | 728    |
| Soliditet (%)                           | 34%    | 32%    | 28,5%  | 26%    | 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.

**Förändringar i eget kapital**

|                                                | Insatser | Upplåtelseavgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|------------------------------------------------|----------|------------------|----------------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                        | 626 505  | 0                | 1 086 061            | 5 537 839           | 839 241        | 8 089 646 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman |          |                  | 0                    | 839 241             | -839 241       | 0         |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll   |          |                  |                      |                     |                |           |
| enligt underhållsplan                          |          |                  | 310 000              | -310 000            |                | 0         |
| Ianspråkstagande av fond för<br>yttre          |          |                  |                      |                     |                |           |
| underhåll                                      |          |                  | -373 163             | 373 163             |                | 0         |
| Årets resultat                                 |          |                  |                      |                     | 644 362        | 644 362   |
| Belopp vid årets utgång                        | 626 505  | 0                | 1 022 898            | 6 440 243           | 644 362        | 8 734 008 |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                  | 6 440 243        |
| Årets resultat                                       | 644 362          |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>7 084 605</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 7 084 605 |
|-------------------------|-----------|

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

## RESULTATRÄKNING

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

### Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 4 503 616        | 4 553 221        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 25 429           | 17 362           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>4 529 045</b> | <b>4 570 583</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 144 065        | -2 173 130        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -298 879          | -278 903          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -376 163          | -101 010          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -142 696          | -166 020          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -668 310          | -718 419          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-3 630 113</b> | <b>-3 437 482</b> |

### Rörelseresultat

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>898 933</b> | <b>1 133 101</b> |
|----------------|------------------|

### Finansiella poster

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   | 2 500           | 6 425           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -257 021        | -300 285        |
| Övriga finansiella poster                  | -50             | 0               |
| <b>Summa finansiella poster</b>            | <b>-254 571</b> | <b>-293 860</b> |

### Resultat efter finansiella poster

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>644 362</b> | <b>839 241</b> |
|----------------|----------------|

### Årets resultat

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>644 362</b> | <b>839 241</b> |
|----------------|----------------|

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | 22 900 192        | 21 977 735        |
|       | <u>22 900 192</u> | <u>21 977 735</u> |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Not 10 | 500        | 500        |
|        | <u>500</u> | <u>500</u> |

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****22 900 692      21 978 235****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

-1 469      -1 749

Avräkningskonto HSB

1 796 995      1 223 620

Aktuell skattefordran

Not 11      6 658      11 858

Övriga kortfristiga fordringar

64 370      60 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12      96 634      92 350

*Summa kortfristiga fordringar*1 963 188      1 386 795*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13      1 000 000      2 300 000

*Summa kortfristiga placeringar*1 000 000      2 300 000**Summa omsättningstillgångar****2 963 188      3 686 795****Summa tillgångar****25 863 880      25 665 030**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 626 505          | 626 505          |
| Fond för yttre underhåll         | 1 022 898        | 1 086 061        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 649 403</b> | <b>1 712 566</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 6 440 243        | 5 537 839        |
| Årets resultat                  | 644 362          | 839 241          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>7 084 605</b> | <b>6 377 080</b> |

**Summa eget kapital****8 734 008**      **8 089 646****Skulder***Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 11 968 437        | 16 314 673        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 968 437</b> | <b>16 314 673</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 4 328 736        | 433 736          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 95 088           | 96 677           |
| Leverantörsskulder                           |        | 296 215          | 204 928          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 0                | 4 778            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 441 397          | 520 592          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 161 436</b> | <b>1 260 711</b> |

**Summa skulder****17 129 873**      **17 575 384****Summa eget kapital och skulder****25 863 880**      **25 665 030**

W



**Kassaflödesanalys**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

644 362

839 241

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

668 310

718 419

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 312 672

1 557 660

(före förändring av rörelsekapital)

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-3 018

43 244

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

5 725

-70 666

**Kassaflöde från löpande verksamhet**

1 315 378

1 530 237

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter

-1 590 767

-103 250

**Kassaflöde från investeringsverksamhet**

-1 590 767

-103 250

**Finansieringsverksamhet**

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

-451 236

-456 354

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet**

-451 236

-456 354

**Årets kassaflöde**

-726 625

970 633

**Likvida medel vid årets början**

3 523 620

2 552 987

**Likvida medel vid årets slut**

2 796 995

3 523 620

10



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

#### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

#### 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 3 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

#### Finansiella tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 0 kr.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader redovisas från och med 2020 kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.



| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Ärsavgifter bostäder                                                 | 4 008 720                | 4 008 702                |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 576                      | 576                      |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 147 175                  | 143 700                  |
|       | Ärsavgift el                                                         | 195 789                  | 240 797                  |
|       | Ärsavgift TV/bredband/iptelefoni                                     | 113 840                  | 144 250                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 25 028                   | 14 146                   |
|       | Övriga fakturerade kostnader                                         | 861                      | 150                      |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 11 627                   | 900                      |
|       |                                                                      | <b>4 503 616</b>         | <b>4 553 221</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Skattereduktion mikroproduktion av sol                               | 8 130                    | 0                        |
|       | Övrigt                                                               | 17 299                   | 17 362                   |
|       |                                                                      | <b>25 429</b>            | <b>17 362</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -108 601                 | -62 152                  |
|       | El                                                                   | -135 242                 | -216 225                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -631 215                 | -659 475                 |
|       | Vatten                                                               | -132 106                 | -126 358                 |
|       | Renhållning                                                          | -112 818                 | -110 669                 |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -227 453                 | -271 598                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -31 029                  | -30 359                  |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -429 093                 | -419 352                 |
|       | Försäkringar                                                         | -61 172                  | -58 257                  |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -160 070                 | -140 976                 |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -115 266                 | -77 709                  |
|       |                                                                      | <b>-2 144 065</b>        | <b>-2 173 130</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -10 500                  | -9 713                   |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -218 169                 | -155 757                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -22 442                  | -15 787                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -1 183                   | -3 158                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -3 960                   | -3 313                   |
|       | Förbrukningsinventarier                                              | -2 625                   | -46 325                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -40 000                  | -40 000                  |
|       | Stämma och styrelse                                                  | 0                        | -4 850                   |
|       |                                                                      | <b>-298 879</b>          | <b>-278 903</b>          |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                                     | -376 163                 | -101 010                 |
|       |                                                                      | <b>-376 163</b>          | <b>-101 010</b>          |
| Not 7 | Personalkostnader och arvoden                                        |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -62 880                  | -46 500                  |
|       | Vicevärdsarvode                                                      | -42 000                  | -79 830                  |
|       | Revisionsarvode                                                      | -3 700                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                                     | -34 116                  | -39 690                  |
|       |                                                                      | <b>-142 696</b>          | <b>-166 020</b>          |
| Not 8 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar           |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -656 274                 | -706 383                 |
|       | Markanläggningar                                                     | -12 036                  | -12 036                  |
|       | <b>Summa avskrivningar</b>                                           | <b>-668 310</b>          | <b>-718 419</b>          |



| Not 9  | Byggnader och mark                                          | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                   |                    |                    |
|--------|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|        | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden                      |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2082               |                    |                   |                    |                    |
|        | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 32 464 455         | 32 361 205         |                   |                    |                    |
|        | Årets utrangering byggnad                                   | -137 220           | 0                  |                   |                    |                    |
|        | Årets investering byggnader                                 | 1 590 767          | 103 250            |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                             | 615 422            | 615 422            |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                 | 240 631            | 240 631            |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>34 774 055</b>  | <b>33 320 508</b>  |                   |                    |                    |
|        | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                            | -11 327 728        | -10 621 345        |                   |                    |                    |
|        | Årets utrangering byggnad                                   | 137 220            | 0                  |                   |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar byggnader                               | -656 274           | -706 383           |                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                     | -15 045            | -3 009             |                   |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                        | -12 036            | -12 036            |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-11 873 863</b> | <b>-11 342 773</b> |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>22 900 192</b>  | <b>21 977 735</b>  |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden byggnader                                   | 22 071 220         | 21 136 727         |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden mark                                        | 615 422            | 615 422            |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden markanläggningar                            | 213 550            | 225 586            |                   |                    |                    |
|        | <b>Fastighetsbeteckning: Forellen 3</b>                     |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | <b>Taxeringsvärde</b>                                       | <b>Värdeår</b>     | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|        | Bostäder hyreshus                                           | 1962               | 57 000 000         | 49 000 000        | 106 000 000        | 106 000 000        |
|        | Lokaler                                                     | 1962               | 607 000            | 1 110 000         | 1 717 000          | 1 717 000          |
|        |                                                             |                    | <b>57 607 000</b>  | <b>50 110 000</b> | <b>107 717 000</b> | <b>107 717 000</b> |
|        | Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14   |                    |                    |                   |                    |                    |
| Not 10 | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>               |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Medlemsandel HSB                                            |                    |                    | 500               | 500                |                    |
|        |                                                             |                    |                    | <b>500</b>        | <b>500</b>         |                    |
| Not 11 | <b>Aktuell skattefordran</b>                                |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Övrig Skattefordran                                         |                    |                    | 6 658             | 11 858             |                    |
|        |                                                             |                    |                    | <b>6 658</b>      | <b>11 858</b>      |                    |
| Not 12 | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>         |                    |                    |                   |                    |                    |
|        | Förutbetald försäkring                                      |                    |                    | 66 060            | 0                  |                    |
|        | Förutbetald kabel-TV och bredband                           |                    |                    | 29 991            | 0                  |                    |
|        | Upplupna ränteintäkter                                      |                    |                    | 583               | 958                |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         |                    |                    | 0                 | 91 392             |                    |
|        |                                                             |                    |                    | <b>96 634</b>     | <b>92 350</b>      |                    |
| Not 13 | <b>Övriga kortfristiga placeringar</b>                      |                    |                    |                   |                    |                    |
|        |                                                             | <b>Räntesats</b>   | <b>Konv.datum</b>  |                   |                    |                    |
|        | HSB Östergötland                                            | 0,7%               | 2021-02-28         | 1 000 000         | 2 300 000          |                    |
|        |                                                             |                    |                    | <b>1 000 000</b>  | <b>2 300 000</b>   |                    |



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SEB          |              | 0,70%     | 2022-10-28 | 2 702 500         | 70 000                  |
| Stadshypotek |              | 0,75%     | 2022-09-30 | 5 245 146         | 182 936                 |
| Stadshypotek |              | 0,85%     | 2022-10-30 | 4 343 727         | 70 000                  |
| Stadshypotek |              | 3,65%     | 2021-03-30 | 1 166 600         | 45 600                  |
| Stadshypotek |              | 3,65%     | 2021-03-30 | 2 839 200         | 67 200                  |
|              |              |           |            | <b>16 297 173</b> | <b>435 736</b>          |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>11 968 437</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,92%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 742 944         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 14 118 493        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 21 857 000        | 21 857 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>21 857 000</b> | <b>21 857 000</b> |

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 96 677        | 96 677        |
| Uttag          | -1 589        | 0             |
|                | <b>95 088</b> | <b>96 677</b> |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

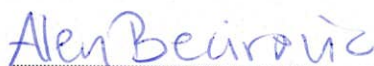
|                             |          |              |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Personalens källskatt       | 0        | 2 100        |
| Arbetsgivaravgifter         | 0        | 2 199        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0        | 479          |
|                             | <b>0</b> | <b>4 778</b> |



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 3 182          | 8 416          |
| Upplupen revision                                   | 10 000         | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 428 215        | 411 284        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 100 892        |
|                                                     | <b>441 397</b> | <b>520 592</b> |

Linköping den 13/4 2021



Alen Becirovic



Josef Nordenjack



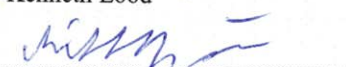
Lena Åkesson



Elin Røjdeby



Kenneth Lood



Mikael Hagernäs



Joacim Söderström



Lars Hedlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05-12



Owe Börjes



Mikael Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Forellen Linköping, org.nr. 722000-1114

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Forellen 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. Risken 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 Forellen 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:

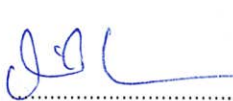
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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



Owe Börjes

Av föreningen vald revisor