

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Giraffen i Linköping

Org nr 716402-7984

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 37: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 K3.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1986 på fastigheten Giraffen i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Skäggetorp Centrum 32 – 68.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 73 bostäder med en sammanlagd yta av 5 774,5 kvm, 34 garage och 8 bilplatser. Medelytan för bostäder är ca 79 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	29	1 978
3 rum	26	2 016
4 rum	12	1 083
5 rum	6	698
Lägenheter bostadsrätt	73	5 775
Garage	34	
Parkeringsplatser	8	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inga väsentliga underhålls utförts.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Installation solceller
2017	Enligt HSB underhållsplan
2016	Byte av hissar
2015	Tvättning av tak, byte av lås i alla dörrar
2014	Målning samt byte av plank

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbete behöver utföras 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 närmsta åren planeras lagning av delar av fasaden år 2020 och asfaltering år 2026.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Jan Svensson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Inga-Britt Gustavsson, ordförande
 Christopher Palm, vice ordförande
 Mare Mari´c, sekreterare
 Muriz Durmo , ledamot
 Muslijevic Almir, HSB ledamot

I tur att avgå i styrelsen vid kommande föreningsstämma är styrelseledamoten Mare Mari´c och Muriz Durmo.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Inga-Britt Gustavsson, Christopher Palm och Jan Svensson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 102 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 2 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 Maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Dariusz Jezierski vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Inga-Britt Gustavsson

Ersättare: Christopher Palm

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pero Marić

Ekonomi**Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit 723kr/kvm. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 723 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 16 758 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 492 500 kr. Under året har föreningen amorterat 310 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 89 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 009 556 kr.



Övrigt

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4614	4366	4 353	4 349	4 349
Rörelseresultat (tkr)	1 341	1 136	582	1 163	1 413
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 009	572	72	719	995
Balansomslutning (tkr)	36 780	36 536	37 305	36 945	36 656
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 839	1 718	1 521	1 887	2 096
Soliditet (%)	23%	20,5%	18,5%	18%	17%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 428 999	1 718 442	3 756 573	572 116	7 476 130
Resultatdisposition enligt					
Föreningsstämman			572 116	-572 116	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		206 000	-206 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-85 250	85 250		0
Årets resultat				1 009 556	1 009 556
Belopp vid årets utgång	1 428 999	1 839 192	4 207 938	1 009 556	8 485 686

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

Balanserat resultat	4 207 938
Årets resultat	<u>1 009 556</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	5 217 495

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 217 495
-------------------------	-----------

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	4 614 474	4 366 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 704	80 983
Summa rörelseintäkter		4 623 178	4 447 264

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 049 838	-2 132 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 225	-206 172
Underhåll enligt plan	Not 6	-85 250	-5 194
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-135 763	-131 942
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-816 091	-834 537
Summa rörelsekostnader		-3 282 168	-3 310 838

Rörelseresultat

1 341 010 **1 136 426**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 825	11 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	-348 669	-575 799
Övriga finansiella poster	-610	-135
Summa finansiella poster	-331 454	-564 310

Resultat efter finansiella poster

1 009 556 **572 116**

Årets resultat

1 009 556 **572 116**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

29 668 612

30 854 809

Inventarier och installationer

Not 10

328 548

366 458

Summa materiella anläggningstillgångar

29 997 160

31 221 267

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

29 997 660

31 221 767

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 334

0

Avräkningskonto HSB

1 954 103

427 148

Aktuell skattefordran

Not 12

4 109

1 339

Övriga kortfristiga fordringar

49 676

49 336

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

123 501

186 738

Summa kortfristiga fordringar

2 132 723

664 561

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14

4 650 000

4 650 000

Summa kortfristiga placeringar

4 650 000

4 650 000

Summa omsättningstillgångar

6 782 723

5 314 561

Summa tillgångar

36 780 383

36 536 328

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 428 999

1 428 999

Fond för yttre underhåll

1 839 192

1 718 442

Summa bundet eget kapital

3 268 191

3 147 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 207 938

3 756 573

Årets resultat

1 009 556

572 116

Summa fritt eget kapital

5 217 495

4 328 688

Summa eget kapital

8 485 686

7 476 130

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

27 182 500

27 542 500

Summa långfristiga skulder

27 182 500

27 542 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

310 000

310 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

70 354

70 354

Leverantörsskulder

299 817

612 064

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

33 300

33 299

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

398 726

491 981

Summa kortfristiga skulder

1 112 197

1 517 698

Summa skulder

28 294 697

29 060 198

Summa eget kapital och skulder

36 780 383

36 536 328



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 009 556	572 116
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	816 091	834 537
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 825 647	1 406 653
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 793	-116 163
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-405 501	-81 232
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 478 939	1 209 258
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	408 016	-68 111
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-379 095
Kassaflöde från investeringsverksamhet	408 016	-447 206
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-360 000	-1 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 000	-1 260 000
Årets kassaflöde	1 526 955	-497 948
Likvida medel vid årets början	5 077 148	5 575 096
Likvida medel vid årets slut	6 604 103	5 077 148

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 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker linjärt med 10% på anskaffningskostnaden.

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 18 638 000 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 173 660	4 173 660
	Hysesintäkt lokaler	3 240	3 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	168 156	167 461
	Hysesintäkt övrigt	3 850	2 650
	Årsavgift konsumtionsavgift el	257 662	9 467
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 086	9 803
	Övriga fakturerade kostnader	2 820	0
		4 614 474	4 366 281

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	4 081	52 413
	Övrigt	4 623	28 570
		8 704	80 983

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-220 298	-259 326
	El	-297 572	-232 341
	Uppvärmning	-536 739	-551 120
	Vatten	-139 940	-149 895
	Renhållning	-74 896	-74 781
	TV, bredband, iptelefoni	-98 419	-55 444
	Hissar serviceavtal & besiktning	39 545	-51 552
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-431 211	-437 323
	Försäkringar	-80 907	-79 384
	Fastighetsskatt	-107 761	-110 531
	Övriga driftskostnader	-101 640	-131 295
		-2 049 838	-2 132 993

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 413	-17 600
	Förvaltningskostnader	-131 206	-122 278
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 116	-15 698
	Föreningsverksamhet	-2 574	-5 771
	Kontorsutrustning och -material	-2 732	-1 684
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 166	-7 889
	Förbrukningsinventarier	0	-5 490
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
	Stämma och styrelse	-4 818	-562
		-195 225	-206 172

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-85 250	-5 194
		-85 250	-5 194

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-57 800	-52 400
	Vicevärdsarvode	-48 000	-52 000
	Övriga arvoden	-5 300	-4 300
	Övriga personalkostnader	-1 610	-1 349
	Revisionsarvode	-2 200	0
	Sociala avgifter	-19 253	-21 892
	Utbildning	-1 600	0
		-135 763	-131 942

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-778 181	-821 900
	Inventarier	-37 910	-12 637
		-816 091	-834 537

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 480 420	40 139 249			
	Erhållna bidrag solceller	-408 016	0			
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	1 341 171			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 916 716	1 916 716			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 989 120	43 397 136			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-12 542 327	-11 720 427			
	Årets avskrivningar byggnader	-778 181	-821 900			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 320 508	-12 542 327			
	Utgående bokfört värde	29 668 612	30 854 809			
	Bokförda värden byggnader	27 751 896	28 938 093			
	Bokförda värden mark	1 916 716	1 916 716			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	48 000 000	18 600 000	66 600 000	54 600 000
	Lokaler	1986	775 000	966 000	1 741 000	1 293 000
			48 775 000	19 566 000	68 341 000	55 893 000

Not 10	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	379 095	0
	Årets investeringar	0	379 095
	Utgående anskaffningsvärden	379 095	379 095
	Ingående avskrivningar	-12 637	0
	Årets avskrivningar	-37 910	-12 637
	Utgående avskrivningar	-50 547	-12 637
	Utgående bokfört värde	328 548	366 458

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Aktuell skattefordran	2019-12-31	2018-12-31
	Övrig Skattefordran	4 109	1 339
		4 109	1 339

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna ränteintäkter	1 938	969
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 563	185 769
		123 501	186 738

Not 14	Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	HSB Placering	4 650 000	4 650 000
		4 650 000	4 650 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,94%	2022-09-30	8 400 000	200 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,72%	2021-09-30	10 000 000	0
NORDEA HYPOTEK AB		1,05%	2021-12-28	9 092 500	110 000
				27 492 500	310 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

27 182 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,57%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 240 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

25 942 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

40 099 000

40 099 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

40 099 000

40 099 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

70 354

71 323

Uttag

0

-969

70 354

70 354

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt

20 457

19 050

Arbetsgivaravgifter

12 843

14 249

33 300

33 299

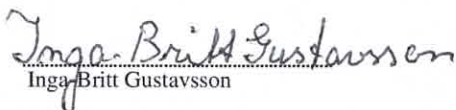
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	796	85 758
Förutbetalda årsavgifter och hyror	388 230	396 523
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 700	9 700
	<u>398 726</u>	<u>491 981</u>

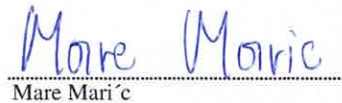
Linköping den 19/3 2020



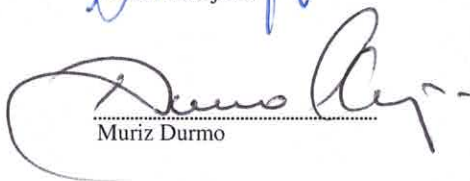
 Almir Muslijevic



 Inga-Britt Gustavsson



 Mare Marić



 Muriz Durmo



 Richard Christopher Palm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02



 Dariusz Jezierski

Revisor vald av föreningsstämman



 Mikael Gustavsson

 Auktoriserad Revisor

 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Giraffen i Linköping, org.nr. 716402-7984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

UK

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 Giraffen 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 2 14 2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Dariusz Jezierski

Av föreningen vald revisor