



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hasseln i Linköping

Org nr 722000-1205

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 79: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 1941 på fastigheterna Hasseln 2 och 7 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 130 bostäder med en sammanlagd yta av 5 698 kvm. Medelytan för bostäder är ca 44 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	43	1542
2 rum	83	3865
3 rum	3	211
4 rum	1	81
Summa	130	5 698
Lokaler hyresrätt	1	
Parkeringsplatser	38	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Renovering av hissar på Hejdegatan 52.
- Installation av individuell mätning och debitering (IMD) av el.
- Installation av laddstolpar för elbilar.

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:

- Fortsättning med renovering av hissar.
- Montering av solceller.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Andreas Hilding varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

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

Medlemsinformation

Styrelse

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

Robin Bergström, ordförande
Miguel Svensson, vice ordförande
Cecilia Denmark, sekreterare
Victor Borén, ledamot
Daniel Karlsson, HSB ledamot

Ulrika Nilsson, suppleant
Hampus Carlborg, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Robin Bergström och Miguel Svensson samt suppleanterna Ulrika Nilsson och Hampus Carlborg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.



Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 186 (186) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 12 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. Extra föreningsstämma hölls 3 juni 2019.

Revisorer

Revisor har varit Per Henriksson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Föreningens fullmäktigeledamot och ersättare i HSB Östergötland har varit enligt följande:

Ordinarie: Robin Bergström

Ersättare: Miguel Svensson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helene Lindgren, Philip Rosén och Jakob Fogelström.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 837 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 859 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 272 068 kr. Under året har föreningen amorterat 750 348 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 40 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 816 826 kr. Detta var en försämring jämfört med året innan och beror främst på ökade kostnader för drift och underhåll.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 481	5 339	5 333	5 284	5 284
Rörelseresultat (tkr)	1 220	1 453	1 151	1 559	1 589
Resultat efter finansiella poster (tkr)	817	1 048	756	995	824
Balansomslutning (tkr)	41 682	41 486	42 943	42 384	43 697
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 148	4 124	3 967	4 288	4 085
Soliditet (%)	24%	22%	19%	18%	15%

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	205 916	4 124 197	3 871 464	1 047 717	9 249 293
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 047 717	-1 047 717	0
Reservering till fond för yttre underhåll enl. underhållsplan		246 000	-246 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-221 877	221 877		0
Årets resultat				816 826	816 826
Belopp vid årets utgång	205 916	4 148 320	4 895 058	816 826	10 066 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 895 058
Årets resultat	816 826
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	5 711 884

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 711 884
-------------------------	-----------

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	5 481 094	5 339 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 985	16 432
Summa rörelseintäkter		5 499 079	5 355 566

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 558 975	-2 296 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 685	-510 657
Underhåll enligt plan	Not 6	-221 877	-69 345
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-73 200	-73 739
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-914 970	-952 974
Summa rörelsekostnader		-4 278 707	-3 903 008

Rörelseresultat**1 220 372** **1 452 558****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 750	3 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 296	-408 593
Summa finansiella poster		-403 546	-404 841

Årets resultat**816 826** **1 047 717**

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	36 482 289	36 834 953
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 261 233	1 439 180
Summa materiella anläggningstillgångar		38 743 522	38 274 133

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**38 744 022** **38 274 633****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		2 760	0
Kundfordringar		0	1 135
Avräkningskonto HSB		1 202 961	1 521 350
Aktuell skattefordran	Not 12	0	6 763
Övriga kortfristiga fordringar		68 618	60 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	163 181	121 317
Summa kortfristiga fordringar		1 437 521	1 711 059

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 500 000

Summa omsättningstillgångar**2 937 521** **3 211 059****Summa tillgångar****41 681 543** **41 485 692**

104

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser		205 916	205 916
Fond för yttre underhåll		4 148 320	4 124 197
Summa bundet eget kapital		4 354 236	4 330 113

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 895 058	3 871 463
Årets resultat		816 826	1 047 717
Summa fritt eget kapital		5 711 884	4 919 180

Summa eget kapital**10 066 120** **9 249 293****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 521 720	30 272 068
Summa långfristiga skulder		29 521 720	30 272 068

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	750 348	750 348
Medlemmarnas inre fond	Not 16	350 591	401 611
Leverantörsskulder		462 260	344 443
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 527	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	15 622	7 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	512 355	460 089
Summa kortfristiga skulder		2 093 703	1 964 330

Summa skulder**31 615 423** **32 236 398****Summa eget kapital och skulder****41 681 543** **41 485 692**



Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	816 826	1 047 717
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	914 970	952 974
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 731 796</u>	<u>2 000 691</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 850	-24 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 373	-754 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 816 319</u>	<u>1 221 667</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 384 359	-744 802
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 384 359</u>	<u>-744 802</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-750 348	-1 750 348
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-750 348</u>	<u>-1 750 348</u>
Årets kassaflöde	-318 389	-1 273 483
Likvida medel vid årets början	3 021 350	4 294 833
Likvida medel vid årets slut	2 702 961	3 021 350



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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

9 872 980 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande 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. 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 22 974 969 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 769 016	4 762 562
	Årsavgifter lokaler	324 032	324 032
	Hysesintäkt lokaler	27 300	40 925
	Hysesintäkt garage och bilplatser	130 550	128 900
	Hysesintäkt övrigt	2 196	1 647
	Årsavgift konsumtionsavgift el	85 171	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	97 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 828	35 473
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	17 501	45 595
		5 481 094	5 339 134
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	5 482	0
	Övrigt	12 503	16 432
		17 985	16 432
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-148 212	-117 266
	El	-321 209	-142 712
	Uppvärmning	-659 937	-692 382
	Vatten	-152 745	-152 839
	Renhållning	-101 712	-102 999
	TV, bredband, iptelefoni	-149 762	-46 676
	Hissar serviceavtal & besiktning	-101 682	-140 603
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-478 849	-481 507
	Försäkringar	-105 352	-103 272
	Fastighetsskatt	-198 250	-188 960
	Övriga driftskostnader	-141 265	-127 076
		-2 558 975	-2 296 293
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 759	-11 387
	Förvaltningskostnader	-392 895	-384 233
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 433	-37 288
	Föreningsverksamhet	0	-630
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 559
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 618	-11 976
	Medlemsavgifter HSB	-52 400	-52 400
	Stämma och styrelse	-13 580	-11 184
		-509 685	-510 657
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-221 877	-69 345
		-221 877	-69 345
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-44 297	-44 297
	Övriga arvoden	-6 500	-6 500
	Revisionsarvode	-3 800	-3 800
	Sociala avgifter	-17 019	-17 154
	Utbildning	-1 584	-1 988
		-73 200	-73 739
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-914 970	-952 974
		-914 970	-952 974



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2110	
-------------------------------------------------------------	--	------	--

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader		53 975 248	53 975 248
Årets investering byggnader		562 306	0
Ingående anskaffningsvärde mark		139 874	139 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		54 677 428	54 115 122

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader		-17 280 169	-16 327 195
Årets avskrivningar byggnader		-914 970	-952 974
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-18 195 139	-17 280 169

Utgående bokfört värde		36 482 289	36 834 953
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader		36 342 415	36 695 079
Bokförda värden mark		139 874	139 874

Fastighetsbeteckning: Hasseln 2 och 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
102 524 000	1989	59 099 000	43 425 000	102 524 000	73 515 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar		1 439 180	694 378
Årets Investering		822 053	744 802
Utgående värde pågående nyanläggningar		2 261 233	1 439 180

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
--------	----------------------------------------	--	--

Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 12	Aktuell skattefordran		
--------	-----------------------	--	--

Övrig Skattefordran		0	6 763
		0	6 763

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	----------------------------------------------	--	--

Upplupna ränteintäkter		625	313
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 556	121 004
		163 181	121 317

Not 14	Kortfristiga placeringar		
--------	--------------------------	--	--

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto HSB Östergötland	0,50%	2020-02-29	1 500 000	1 500 000
			1 500 000	1 500 000

Not 15	Skulder till kreditinstitut			
--------	-----------------------------	--	--	--

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,25%	2023-06-01	7 750 000	100 000
Stadshypotek	1,26%	2022-09-01	8 178 265	200 000
Swedbank Hypotek	1,59%	2021-09-24	4 470 823	216 668
Swedbank Hypotek	1,34%	2020-11-25	9 872 980	233 680
			30 272 068	750 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		29 521 720
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 001 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		26 520 328
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	53 849 000	53 849 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	53 849 000	53 849 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	401 611	429 163
Uttag	-51 020	-27 552
	350 591	401 611

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 527	0
	2 527	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	15 622	7 839
	15 622	7 839

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	43 207	45 389
Förutbetalda årsavgifter och hyror	458 148	403 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	11 000
	512 355	460 089

Linköping 5/3 2020


Cecilia Denmark



Daniel Karlsson



Miguel Svensson


Robin Bergström


Victor Borén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-11


Per Henriksson
Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hasseln i Linköping, org.nr. 722000-1205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hasseln 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hasseln 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

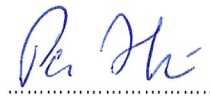
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 överträdelse 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 11/3 2020



Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per Henriksson
Av föreningen vald revisor