



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Hasseln i Linköping

Org nr 722000-1205

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 80: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 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           |
| <b>Summa</b>      | <b>130</b>   | <b>5 698</b> |
| Lokaler hyresrätt | 1            |              |
| Parkeringsplatser | 38           |              |



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Installation av solceller.

### 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 2020.

Underhåll de närmaste åren:

- Fortsättning med renovering av hissar.
- Relining av avloppsstammar under källargolven.

### 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:

Celia Kylesten, ordförande  
Miguel Svensson, vice ordförande  
Hampus Carlborg, sekreterare  
Victor Borén, ledamot  
Cecilia Dernmark, ledamot  
Ulrika Nilsson, ledamot  
Daniel Karlsson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Celia Kylesten, Victor Borén och Cecilia Dernmark.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 200 (186) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 23 stycken överlåtelse skett.



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2020.

## Föreningsgranskare

Föreningsgranskare har varit Per Henriksson vald vid föreningsstämman samt föreningsgranskare/revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

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

Ordinarie: Celia Kylesten

Ersättare: Miguel Svensson

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Helene Lindgren och Helena Nilsson.

## 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 17 009 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 580 140 kr. Under året har föreningen amorterat 691 928 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 39 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 1 217 815 kr.

| Flerårsöversikt                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 5 773  | 5 481  | 5 339  | 5 333  | 5 284  |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 1 609  | 1 220  | 1 453  | 1 151  | 1 559  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 218  | 817    | 1 048  | 756    | 995    |
| Balansomslutning (tkr)                  | 42 137 | 41 682 | 41 486 | 42 943 | 42 384 |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 4 416  | 4 148  | 4 124  | 3 967  | 4 288  |
| Soliditet (%)                           | 27%    | 24%    | 22%    | 19%    | 18%    |

### Definitioner av nyckeltalen:

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

**Förändringar i eget kapital**

|                                                                  | Insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt     |
|------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                                          | 205 916  | 4 148 320            | 4 895 058           | 816 826        | 10 066 120 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman                   |          |                      | 816 826             | -816 826       | 0          |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll enl. underhållsplan |          | 287 000              | -287 000            |                | 0          |
| Ianspråkstagande av fond för<br>yttre underhåll                  |          | -19 563              | 19 563              |                | 0          |
| Årets resultat                                                   |          |                      |                     | 1 217 815      | 1 217 815  |
| Belopp vid årets utgång                                          | 205 916  | 4 415 757            | 5 444 446           | 1 217 815      | 11 283 934 |

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

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                  | 5 444 446        |
| Årets resultat                                       | 1 217 815        |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>6 662 261</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 6 662 261 |
|-------------------------|-----------|

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

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 5 772 684        | 5 481 094        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 43 637           | 17 985           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>5 816 321</b> | <b>5 499 079</b> |

**Rörelsekostnader**

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 769 924        | -2 558 975        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -519 241          | -509 685          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -19 563           | -221 877          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -72 190           | -73 200           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -826 590          | -914 970          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-4 207 509</b> | <b>-4 278 707</b> |

**Rörelseresultat****1 608 813**      **1 220 372****Finansiella poster**

|                                            |  |                 |                 |
|--------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 1 250           | 5 750           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -392 248        | -409 296        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-390 998</b> | <b>-403 546</b> |

**Årets resultat****1 217 815**      **816 826**

wh

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 37 713 543 36 482 289

Pågående nyanläggningar

Not 10 2 243 346 2 261 233

**Summa materiella anläggningstillgångar**

39 956 888 38 743 522

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

500 500

**Summa anläggningstillgångar**

39 957 388 38 744 022

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 2 760

Avräkningskonto HSB

2 079 678 1 202 961

Övriga kortfristiga fordringar

83 884 68 618

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 15 954 163 181

**Summa kortfristiga fordringar**

2 179 516 1 437 521

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 500 000

**Summa kortfristiga placeringar**

0 1 500 000

**Summa omsättningstillgångar**

2 179 516 2 937 521

**Summa tillgångar**

42 136 904 41 681 543

24

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser                         |  | 205 916          | 205 916          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 4 415 757        | 4 148 320        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>4 621 673</b> | <b>4 354 236</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 5 444 446        | 4 895 057        |
| Årets resultat                  |  | 1 217 815        | 816 826          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>6 662 261</b> | <b>5 711 883</b> |

#### Summa eget kapital

**11 283 934**      **10 066 120**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 24 785 985        | 29 521 720        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>24 785 985</b> | <b>29 521 720</b> |

##### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 4 794 155        | 750 348          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 15 | 350 391          | 350 591          |
| Leverantörsskulder                           |        | 397 375          | 462 260          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 9 287            | 2 527            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 15 018           | 15 622           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 500 759          | 512 355          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 066 985</b> | <b>2 093 703</b> |

#### Summa skulder

**30 852 970**      **31 615 423**

#### Summa eget kapital och skulder

**42 136 904**      **41 681 543**

| Kassaflödesanalys                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 1 217 815                | 816 826                  |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                          |                          |
| Avskrivningar                                                             | 826 590                  | 914 970                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 2 044 405                | 1 731 796                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 134 722                  | -44 850                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -70 525                  | 129 373                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>2 108 601</b>         | <b>1 816 319</b>         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -2 039 957               | -1 384 359               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-2 039 957</b>        | <b>-1 384 359</b>        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder        | -691 928                 | -750 348                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-691 928</b>          | <b>-750 348</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-623 283</b>          | <b>-318 389</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>2 702 961</b>         | <b>3 021 350</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>2 079 678</b>         | <b>2 702 961</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.



## 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.

#### 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 1,5% av anskaffningsvärdet.

#### 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

#### Fastighetslån

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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.



| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 4 769 016                | 4 769 016                |
|       | Årsavgifter lokaler                                                  | 324 032                  | 324 032                  |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 29 800                   | 27 300                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 130 600                  | 130 550                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 2 196                    | 2 196                    |
|       | Årsavgift el                                                         | 325 945                  | 85 171                   |
|       | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                                     | 117 000                  | 97 500                   |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 3 152                    | 0                        |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 40 177                   | 27 828                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 30 766                   | 17 501                   |
|       |                                                                      | <b>5 772 684</b>         | <b>5 481 094</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                | 26 628                   | 5 482                    |
|       | Övrigt                                                               | 17 009                   | 12 503                   |
|       |                                                                      | <b>43 637</b>            | <b>17 985</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -163 418                 | -148 212                 |
|       | El                                                                   | -396 044                 | -321 209                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -630 858                 | -659 937                 |
|       | Vatten                                                               | -150 633                 | -152 745                 |
|       | Renhållning                                                          | -107 556                 | -101 712                 |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -209 617                 | -149 762                 |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -91 674                  | -101 682                 |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -488 850                 | -478 849                 |
|       | Försäkringar                                                         | -110 626                 | -105 352                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -205 010                 | -198 250                 |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -215 639                 | -141 265                 |
|       |                                                                      | <b>-2 769 924</b>        | <b>-2 558 975</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Externt revisionsarvode                                              | -12 378                  | -11 759                  |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -401 223                 | -392 895                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -38 938                  | -26 433                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -360                     | 0                        |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -13 811                  | -12 618                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -52 400                  | -52 400                  |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -132                     | -13 580                  |
|       |                                                                      | <b>-519 241</b>          | <b>-509 685</b>          |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                                     | -19 563                  | -221 877                 |
|       |                                                                      | <b>-19 563</b>           | <b>-221 877</b>          |
| Not 7 | Personalkostnader och arvoden                                        |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -47 000                  | -44 297                  |
|       | Övriga arvoden                                                       | -4 250                   | -6 500                   |
|       | Revisionsarvode                                                      | -3 800                   | -3 800                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -17 140                  | -17 019                  |
|       | Utbildning                                                           | 0                        | -1 584                   |
|       |                                                                      | <b>-72 190</b>           | <b>-73 200</b>           |
| Not 8 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar           |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -826 590                 | -914 970                 |
|       | Summa avskrivningar                                                  | <b>-826 590</b>          | <b>-914 970</b>          |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2110

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

54 537 554

53 975 248

Omklassificering

2 057 844

0

Årets investering byggnader

0

562 306

Ingående anskaffningsvärde mark

139 874

139 874

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

**56 735 272**

**54 677 428**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-18 195 139

-17 280 169

Årets avskrivningar byggnader

-826 590

-914 970

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-19 021 729**

**-18 195 139**

**Utgående bokfört värde**

**37 713 543**

**36 482 289**

Bokförda värden byggnader

37 573 669

36 342 415

Bokförda värden mark

139 874

139 874

**Fastighetsbeteckning:**

Hasseln 2 och 7

**Taxeringsvärde**

102 524 000

**Värdeår**

1989

**Byggnad**

59 099 000

**Mark**

43 425 000

**Totalt**

102 524 000

**Föreg år**

102 524 000

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar

2 261 233

1 439 180

Årets Investering

2 039 957

822 053

Omklassificering till Byggnader & Mark

-2 057 844

0

**Utgående värde pågående nyanläggningar**

**2 243 346**

**2 261 233**

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB

500

500

**500**

**500**

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

0

625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 954

162 556

**15 954**

**163 181**

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Placeringskonto HSB Östergötland

0

1 500 000

**0**

**1 500 000**

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek     | 1,25%     | 2023-06-01 | 7 650 000         | 100 000              |
| Stadshypotek     | 0,66%     | 2024-12-01 | 9 697 720         | 240 000              |
| Stadshypotek     | 1,26%     | 2022-09-01 | 7 978 265         | 200 000              |
| Swedbank Hypotek | 1,59%     | 2021-09-24 | 4 254 155         | 216 668              |
|                  |           |            | <b>29 580 140</b> | <b>756 668</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

24 785 985

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 026 672

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

25 796 800

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 15 Medlemmarnas inre fond**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 350 591        | 401 611        |
| Uttag          | -200           | -51 020        |
|                | <b>350 391</b> | <b>350 591</b> |

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 9 287        | 2 527        |
|                             | <b>9 287</b> | <b>2 527</b> |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 14 318        | 15 622        |
| Övriga kortfristiga skulder | 700           | 0             |
|                             | <b>15 018</b> | <b>15 622</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 38 527         | 43 207         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 451 232        | 458 148        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 000         | 11 000         |
|                                                     | <b>500 759</b> | <b>512 355</b> |

Linköping 4 / 5 2021

  
Cecilia Dernmark

  
Celia Kylesten

  
Daniel Karlsson

  
Hampus Carlborg

  
Miguel Svensson

  
Ulrika Nilsson

  
Victor Borén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12

  
Per Henriksson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hasseln 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.

111

## 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 Hasseln 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:

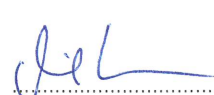
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 12/5 2021



Mikael Gustavsson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per Henriksson  
Av föreningen vald revisor