



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Inspektören i Linköping

Org nr 716402-8339

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 34: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 1988 på fastigheten Inspektören 6 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har adresserna Plommongatan 1, 9 och 11-23.

Föreningens hus omfattar 73 bostäder med en sammanlagd yta av 6 550 kvm. Medelytan för bostäder är ca 90 kvm.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	22	1 462
3 rum	20	1 701
4 rum	15	1 547
5 rum	16	1 841
Summa	73	6 550
Föreningslokal	1	
Garage	29	
Parkeringsplatser	18	



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Nya torkskåp och torktumlare i två tvättstugor
- Modernisering/renovering av samtliga åtta hissar

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Nytt låssystem för garagelängorna
2017	Nytt låssystem
2015	Fjärrvärmecentral, uppbyggnad av ny tvättstuga, renovering av samtliga innergårdar

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:

- Rensning av ventilationskanaler.

Väsentliga avtal

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

Under verksamhetsåret har Claes Ehrnebo och Sverker Borell varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

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

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg Hansa.

Medlemsinformation

Styrelse

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

Claes Ehrnebo, ordförande
Sverker Borell, vice ordförande
Åsa Forsell, sekreterare
Michael Tholander, ledamot
Lena Riiga, ledamot
Britt Larsson, suppleant
AnnMari Andersson, suppleant
Idha Wenner, HSB ledamot.



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Claes Ehrnebo, Mikael Tholanderl, Lena Riga, Annmari Andersson och Britt Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Claes Ehrnebo och Sverker Borell.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Britt Larsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 103 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 Maj 2019.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Gustavsson, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Claes Ehrnebo

Ersättare: Sverker Borell

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tore Gidlund och Cecilia Lindgren.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Britt Larsson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsens medlemmar gått följande kurser:

Claes Ehrnebo: Underhållsplan Online

Sverker Borell: Att läsa årsredovisning, Bostadsrättsdagen, Seminariet inomhusklimat

Michael Tholander: Systematiskt brandskyddsarbete för bostadsrättsföreningar

Åsa Forsell, GDPR för bostadsrättsföreningar



Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 717 kr/kvm.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 14 687 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 525 000 kr. Under året har föreningen amorterat 525 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 75 år.

Årets resultat

Årets resultat blev en förlust på 415 728 kr, vilket beror på att föreningen renoverat/moderniserat hissarna.

Övrigt

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5054	5 016	5 028	4 990	5 004
Rörelseresultat (tkr)	639	1 708	1 501	1 756	1 924
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-416	700	488	791	559
Balansomslutning (tkr)	50 863	51 887	51 677	51 701	52 421
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 134	2 284	2 215	2 359	2 386
Soliditet (%)	20%	21%	20%	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	3 789 006	2 284 046	3 915 043	699 940	10 688 035
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			699 940	-699 940	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		209 000	-209 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-358 638	358 638		0
Årets resultat				-415 728	415 728
Belopp vid årets utgång	3 789 006	2 134 408	4 764 621	-415 728	10 272 307

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	4 764 621
Årets resultat	-415 728
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	4 348 893

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 348 893
-------------------------	-----------

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	5 054 084	5 016 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 165	15 489
Summa rörelseintäkter		5 077 249	5 031 766

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 726 246	-1 788 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 208	-183 997
Underhåll enligt plan	Not 6	-358 638	-131 579
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 557	-109 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 147 574	-1 109 904
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-904 559	0
Summa rörelsekostnader		-4 437 782	-3 323 751

Rörelseresultat

639 467 1 708 014

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 584	3 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 064 619	-1 011 576
Övriga finansiella poster	-160	0
Summa finansiella poster	-1 055 195	-1 008 074

Resultat efter finansiella poster

-415 728 699 940

Årets resultat

-415 728 699 940

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

Byggnader och mark

Not 10	46 464 469	45 609 866
	<u>46 464 469</u>	<u>45 609 866</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>46 464 969</u>	<u>45 610 366</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0	180
---	-----

Avräkningskonto HSB

1 834 566	3 675 072
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

4 764	33 171
-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	58 498	68 634
	<u>1 897 828</u>	<u>3 777 057</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	2 500 000	2 500 000
	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

*Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>4 397 828</u>	<u>6 277 057</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>50 862 797</u>	<u>51 887 423</u>
-------------------	-------------------

104

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 789 006	3 789 006
Fond för yttre underhåll	2 134 408	2 284 046
Summa bundet eget kapital	5 923 414	6 073 052

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 764 621	3 915 043
Årets resultat	-415 728	699 940
Summa fritt eget kapital	4 348 893	4 614 983

Summa eget kapital

10 272 307	10 688 035
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 000 000	39 525 000
Summa långfristiga skulder		39 000 000	39 525 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	525 000	525 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	267 334	281 379
Leverantörsskulder		234 804	327 592
Aktuell skatteskuld	Not 16	13 449	5 319
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 336	12 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	548 567	522 581
Summa kortfristiga skulder		1 590 490	1 674 388

Summa skulder

40 590 490	41 199 388
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

50 862 797	51 887 423
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-415 728	699 940
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 147 574	1 109 904
Utrangering, byggnad	904 559	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 636 405	1 809 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 723	6 049
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-83 897	35 521
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 591 230	1 851 415
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 906 736	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 906 736	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-525 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-525 000	-525 000
Årets kassaflöde	-1 840 506	1 326 415
Likvida medel vid årets början	6 175 072	4 848 658
Likvida medel vid årets slut	4 334 566	6 175 072

**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 1,9% av anskaffningsvärdet.

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

Fastighetslån

14 900 000 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsens bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 423 700 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 688 633	4 694 508
	Hyresintäkt lokaler	14 800	12 000
	Hyresintäkt garage och bilplatser	291 800	291 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 088	6 384
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	46 763	11 985
		5 054 084	5 016 277
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	11 009	0
	Övrigt	12 156	15 489
		23 165	15 489
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-134 895	-113 502
	El	-163 006	-177 306
	Uppvärmning	-518 943	-540 989
	Vatten	-119 889	-122 656
	Renhållning	-104 886	-105 146
	TV, bredband, iptelefoni	-37 220	-48 168
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 117	-103 733
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-365 365	-325 024
	Försäkringar	-45 866	-52 761
	Fastighetsskatt	-120 941	-112 811
	Övriga driftskostnader	-97 119	-86 531
		-1 726 246	-1 788 627
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 413	-8 963
	Förvaltningskostnader	-120 462	-116 473
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 720	-9 557
	Föreningsverksamhet	-438	-10 930
	Kontorsutrustning och -material	0	-892
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	-545
	Förbrukningsinventarier	-1 429	-875
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
	Stämma och styrelse	-5 046	-6 561
		-180 208	-183 997
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-358 638	-131 579
		-358 638	-131 579
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-57 500	-45 000
	Vicevärdsarvode	-23 100	-40 332
	Övriga arvoden	-18 500	-2 000
	Övriga personalkostnader	-490	-659
	Revisionsarvode	-1 000	-2 000
	Sociala avgifter	-18 567	-18 253
	Utbildning	-1 400	-1 400
		-120 557	-109 644
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 098 698	-1 109 904
	Markanläggningar	-48 876	0
		-1 147 574	-1 109 904
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-904 559	0
		-904 559	0

Not 10 Byggnader och mark **2019-12-31** **2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 451 730	55 451 730
Årets försäljning, utträngning byggnad	-1 189 891	0
Årets investering byggnader	2 906 736	0
Ingående anskaffningsvärde mark	290 000	290 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	977 427	977 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 436 002	56 719 157

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 962 663	-9 901 635
Årets försäljning, utträngning byggnad	285 332	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 098 698	-1 061 028
Ingående avskrivningar markanläggningar	-146 628	-97 752
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 876	-48 876
Avskrivning byggnad utöver plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 971 533	-11 109 291

Utgående bokfört värde

46 464 469 **45 609 866**

Bokförda värden byggnader	45 392 546	44 489 067
Bokförda värden mark	290 000	290 000
Bokförda värden markanläggningar	781 923	830 799

Fastighetsbeteckning: Inspektören 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	58 000 000	31 000 000	89 000 000	63 921 000
Lokaler		1 130 000	912 000	2 042 000	
		59 130 000	31 912 000	91 042 000	63 921 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 042	521
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 456	68 113
	58 498	68 634

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
HSB placeringskonto	0,50%	2020-02-28	2 500 000	2 500 000
			2 500 000	2 500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
NORDEA HYPOTEK AB		1,59%	2023-12-29	12 500 000	0
Stadshypotek		5,06%	2020-12-31	12 500 000	0
Stadshypotek		1,28%	2020-01-07	2 400 000	400 000
Stadshypotek		1,66%	2021-12-01	12 125 000	125 000
				39 525 000	525 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **39 000 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 100 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 900 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	52 826 000	52 826 000
Summa ställda säkerheter	52 826 000	52 826 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	281 379	302 113
Uttag	-14 044	-20 734
	267 334	281 379

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 449	5 319
	13 449	5 319

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	997	8 100
Arbetsgivaravgifter	339	4 417
	1 336	12 517

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	130 067	129 779
Förutbetalda årsavgifter och hyror	409 000	383 302
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	9 500
	548 567	522 581

Linköping 3/3 2020


 Claes Ehrnebo


 Idha Wenner

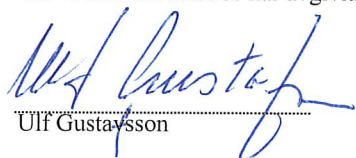

 Lena Rjiga

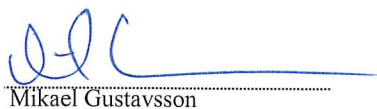

 Michael Tholander


 Sverker Borell


 Åsa Forsell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-11


 Ulf Gustavsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Mikael Gustavsson
 Auktoriserad revisor
 utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Inspektören i Linköping, org.nr. 716402-8339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Inspektören i Linköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

OK

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 Inspektören i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 11 / 3-2020



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Gustavsson

Av föreningen vald revisor