



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Inspektören i Linköping

Org nr 716402-8339

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 35:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

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 inget väsentligt underhåll utförts.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Modernisering av samtliga åtta hissar, ny garagebelysning
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 2020

Underhåll de närmaste åren:

- OVK-besiktning, rensning av ventilationskanaler, byte av mjukfogar

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. Bredband via ComHem eller Telenor kan köpas av den boende.

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
Kerstin Stolpe, suppleant
Gunnar Monsén, HSB ledamot



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Claes Ehrnebo, Sverker Borell, Åsa Forsell, Britt Larsson och Kerstin Stolpe.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Claes Ehrnebo och Sverker Borell.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Claes Ehrnebo.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 99 (103) stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 7 (8) stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.

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 200101-200622
Pekka Persson och Gärd Lindqvist 200622-201231

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Britt Larsson och Kerstin Stolpe.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 717 kr/kvm. Garage och p-platser har oförändrade hyror. Garage 600 kr/mån och p-platser 400 kr/mån.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 14 793 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 525 000 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev en vinst på 786 668 kr.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 019	5054	5 016	5 028	4 990
Rörelseresultat (tkr)	1 878	639	1 708	1 501	1 756
Resultat efter finansiella poster (tkr)	787	-416	700	488	791
Balansomslutning (tkr)	51 197	50 863	51 887	51 677	51 701
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 353	2 134	2 284	2 215	2 359
Soliditet (%)	22%	20%	21%	20%	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	3 789 006	2 134 408	4 764 621	-415 728	10 272 307
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-415 728	415 728	0
Reservering till fond för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		302 000	-302 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre					
underhåll		-83 538	83 538		0
Årets resultat				786 668	786 668
Belopp vid årets utgång	3 789 006	2 352 870	4 130 431	786 668	11 058 975



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 130 431
Årets resultat	786 668
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	4 917 099

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 917 099
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 019 337	5 054 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 793	23 165
Summa rörelseintäkter		5 034 130	5 077 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 589 425	-1 726 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 531	-180 208
Underhåll enligt plan	Not 6	-83 538	-358 638
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 370	-120 557
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 159 436	-1 147 574
Övriga rörelsekostnader		0	-904 559
Summa rörelsekostnader		-3 156 299	-4 437 782
Rörelseresultat		1 877 831	639 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 558	9 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 114 601	-1 064 619
Övriga finansiella poster	Not 9	-120	-160
Summa finansiella poster		-1 091 163	-1 055 195
Årets resultat		786 668	-415 728

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	44 578 349	46 464 469
Summa materiella anläggningstillgångar		44 578 349	46 464 469
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 578 849	46 464 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-6 875	0
Kundfordringar		5 000	0
Avräkningskonto HSB		1 088 904	1 834 566
Övriga kortfristiga fordringar		18 489	4 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	12 509	58 498
Summa kortfristiga fordringar		1 118 027	1 897 828
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		5 500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		6 618 027	4 397 828
Summa tillgångar		51 196 876	50 862 797

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 789 006	3 789 006
Fond för yttre underhåll	2 352 870	2 134 408
Summa bundet eget kapital	6 141 876	5 923 414

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 130 431	4 764 621
Årets resultat	786 668	-415 728
Summa fritt eget kapital	4 917 099	4 348 893

Summa eget kapital

11 058 975	10 272 307
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 100 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		24 100 000	39 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 900 000	525 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	267 334	267 334
Leverantörsskulder		370 748	234 804
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 833	13 449
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 327	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	478 659	548 567
Summa kortfristiga skulder		16 037 901	1 590 490

Summa skulder

40 137 901	40 590 490
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

51 196 876	50 862 797
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	786 668	-415 728
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 159 436	1 147 574
Minskning anskaffningsvärde till följd av hissersättning	726 684	
Utrangering, byggnad	0	904 559
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 672 788</u>	<u>1 636 405</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	34 139	38 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 411	-83 897
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 779 338</u>	<u>1 591 231</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 906 736
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 906 736</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-525 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-525 000</u>	<u>-525 000</u>
Årets kassaflöde	2 254 338	-1 840 505
Likvida medel vid årets början	4 334 566	6 175 072
Likvida medel vid årets slut	6 588 904	4 334 566

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 1,9% av anskaffningsvärdet.

Under verksamhetsåret har föreningen fått en hissansättning från Boverket på totalt 726 684 kr. Hissrenoveringen aktiverades i balansräkningen 2019, i år har investeringen reducerats med samma belopp som ersättningen från Boverket

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

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

Skulder till kreditinstitut

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 682 758	4 688 633
	Hysesintäkt lokaler	12 800	14 800
	Hysesintäkt garage och bilplatser	292 600	291 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 946	12 088
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	13 233	46 763
		5 019 337	5 054 084
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	11 009
	Övrigt	14 793	12 156
		14 793	23 165
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-100 479	-134 895
	El	-133 551	-163 006
	Uppvärmning	-505 966	-518 943
	Vatten	-124 702	-119 889
	Renhållning	-120 012	-104 886
	TV, bredband, iptelefoni	-37 195	-37 220
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 092	-18 117
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-356 068	-365 365
	Försäkringar	-48 158	-45 866
	Fastighetsskatt	-124 737	-120 941
	Övriga driftskostnader	-12 465	-97 119
		-1 589 425	-1 726 246
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 000	-9 413
	Förvaltningskostnader	-134 910	-120 462
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 185	-13 720
	Föreningsverksamhet	-1 529	-438
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-500	-500
	Förbrukningsinventarier	-8 100	-1 429
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
	Stämma och styrelse	-1 107	-5 046
		-203 531	-180 208
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-83 538	-358 638
		-83 538	-358 638

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-41 000	-57 500
Vicevärdsarvode	-39 600	-23 100
Övriga arvoden	-23 000	-18 500
Övriga personalkostnader	0	-490
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-15 770	-18 567
Utbildning	0	-1 400
	-120 370	-120 557
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 110 563	-1 098 698
Markanläggningar	-48 873	-48 876
Summa avskrivningar	-1 159 436	-1 147 574
Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter	-120	-160
	-120	-160

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 168 575	55 451 730
Erhållet statligt stöd	-726 684	0
Årets investering byggnader	0	2 906 736
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-1 189 891
Ingående anskaffningsvärde mark	290 000	290 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	977 427	977 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 709 318	58 436 002

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 776 029	-10 962 663
Årets avskrivningar byggnader	-1 110 563	-1 098 698
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	285 332
Ingående avskrivningar markanläggningar	-195 504	-146 628
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 873	-48 876
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 130 969	-11 971 533

Utgående bokfört värde 44 578 349 46 464 469

Bokförda värden byggnader	43 555 299	45 392 546
Bokförda värden mark	290 000	290 000
Bokförda värden markanläggningar	733 050	781 923

Fastighetsbeteckning: Inspektören 6

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

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Upplupna ränteintäkter	3 208	1 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 301	57 456
	12 509	58 498

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar
--------	---------------------------------

	Räntesats	Konv.datum		
HSB Kapitalplacering	0,70%	2021-02-28	5 500 000	2 500 000
			5 500 000	2 500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,59%	2023-12-29	12 500 000	0
Stadshypotek		0,66%	2025-12-30	12 500 000	375 000
Stadshypotek		1,53%	2021-04-07	2 000 000	400 000
Stadshypotek		1,66%	2021-12-01	12 000 000	125 000
				39 000 000	900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	34 500 000
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	267 334	281 379
Uttag	0	-14 044
	267 334	267 334

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	19 833	13 449
	19 833	13 449

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	990	997
Arbetsgivaravgifter	337	339
	1 327	1 336

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	73 892	130 067
Förutbetalda årsavgifter och hyror	395 267	409 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	9 500
	478 659	548 567

Linköping___/___ 2021

.....
Claes Ehrnebo

.....
Gunnar Monsén

.....
Lena Riiga

.....
Michael Tholander

.....
Sverker Borell

.....
Åsa Forsell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Ulf Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Inspektören 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. Revisorens 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. 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.

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 Inspektören i Linköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den / 2021

.....
Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Ulf Gustavsson

Av föreningen vald revisor

Solceller

Hållbar utveckling är viktig för oss, särskilt för oss som har barn och barnbarn. Om 50 år är många ändliga resurser förbrukade och då måste det finnas alternativ. Solen är en utmärkt energikälla och solceller är till skillnad från t.ex. vindsnurror ljudlösa och tar nästan ingen plats. BRF Inspektören har några tak som är väldigt väl exponerade för solen och HSB har en enkel och smidig procedur vad gäller utredning om lönsamhet finns, installation, drift och optimering.

Se gärna:

<https://www.hsb.se/ostergotland/tjanster/bostadsrattsforening/energitjanster/solceller/>

Alldeles nära oss, på andra sidan Malmslättsvägen, har HSB satt upp solceller på taken av sina bostadshus. Vi tror att det kan vara lönsamt även hos oss. Solel lönar sig ekonomiskt och gör oss – om inte helt så ändå delvis – oberoende av externa elleverantörer.

Vi föreslår att BRF Inspektören ska ta kontakt med HSBs solcellsexperter så att de kan reda ut om lönsamhet finns. Kan vi göra detta?

Med vänliga hälsningar

Maren och Tommy Ellqvist
Plommongatan 11, lägenhetsnr. 63
582 49 Linköping

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INSPEKTÖRENS VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2021

Valberedningens förslag till arvoden för ledamöter och suppleanter i styrelsen, samt för revisor och valberedning

Nuvarande arvoden beslutades av förra årets årsstämma i juni 2020. Det gjordes då en uppräknings eftersom arvoden varit oförändrade de senaste fem åren. 2015 tillkom en pott för rörligt arvode vid särskilda insatser. Då fanns en vicevärd med ett arvode på 40 000 kr/år. Eftersom ingen ny vicevärd rekryterats sedan tidigare vicevärd flyttat under våren 2018, fullgör styrelsen tills vidare dessa uppgifter. Vi menar därför att det är rimligt att styrelsen fördelar motsvarande belopp till de som fullgör vicevärdens arbetsuppgifter. Vi föreslår därför även fortsättningsvis ett utrymme om 40 000 kr/år för detta ändamål tills en vicevärd rekryterats.

Valberedningens förslag på arvoden

Ordförande 4 000 kr/år i fast arvode
Sekreterare 3 000 kr/år i fast arvode
Ekonomisamordnare 3 000 kr/år i fast arvode
Sammanträdesarvode 500 kr/bevostat möte
för styrelsens ledamöter och suppleanter
Pott för rörligt arvode vid särskilda
insatser 20 000 kr/år. Fördelas av styrelsen.
Revisor vald av föreningen 1 500 kr/år i fast arvode
Valberedning 1 500 kr/år per person i fast arvode
Vicevärdsuppgifter - 40 000 kr/år så länge styrelsen utför
vicevärdssysslor. Fördelas av styrelsen.

Summering:

Fasta arvoden: 14 500 kr/år
Arvoden för särskilda insatser: 20 000 kr/år
Sammanträdesarvoden: ca 35 000 kr/år
Särskild pott för styrelsens vicevärdssysslor: 40 000 kr/år

Valberedningens förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att i styrelsen för Brf Inspektören skall ingå högst 6 ordinarie ledamöter, inklusive ordförande och högst 2 suppleanter. HSB Östergötland utser en av de ordinarie ledamöterna.

Valberedningens förslag till styrelseordförande för en period av ett år, 2021-2022

Claes Ehrnebo, omval

Valberedningens förslag till ordinarie styrelseledamöter för en period av två år, 2021-2023

Sverker Borell, omval

Åsa Forsell, omval

Valberedningens förslag till suppleanter för en period av ett år, 2021-2022

Kerstin Stolpe, omval

Rasmus Bank, nyval

Valda för två år vid förra årsstämman

Vid förra årsstämman valdes Lena Riiga och Michael Tholander för en period av två år där alltså ett år återstår.

Valberedningens förslag till antal revisorer

Valberedningen föreslår att antal revisorer för Brf Inspektören skall vara 2, varav 1 utses av HSB och 1 väljs vid föreningsstämman.

Valberedningens förslag till av föreningen vald revisor för en period av ett år, 2021-2022

Ulf Gustafsson, omval

Förslag till valberedning för en period av ett år, 2021-2022

Pekka Persson, omval (sammankallande)

Gerd Lindqvist, omval

Med vänlig hälsning

Valberedningen,

Pekka Persson och Gerd Lindqvist

