



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 lägenhetsöverlåtelse

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	44 578 349	46 464 469
	<u>44 578 349</u>	<u>46 464 469</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

44 578 849	46 464 969
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfördringar

-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
	<u>1 118 027</u>	<u>1 897 828</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	5 500 000	2 500 000
	<u>5 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

6 618 027	4 397 828
------------------	------------------

Summa tillgångar

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

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

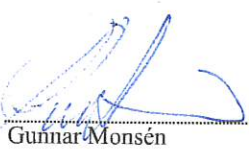
9 500

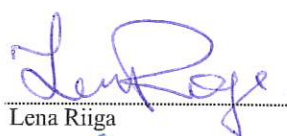
478 659

548 567

Linköping 30/3 2021


Claes Ehrnebo


Gunnar Monsén

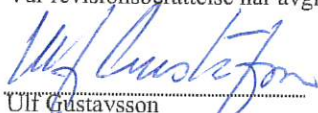

Lena Riiga


Michael Tholander


Sverker Borell


Asa Forsell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16


Ulf Gustavsson


Mikael Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

14

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 16/14 - 2021



Mikael Gustavsson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Gustavsson

Av föreningen vald revisor