ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Observatorn i Linköping

Org nr 722000-1130
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 69: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 1951 på fastigheterna Ollonborren 4 och Observatorn 1 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Norrsvängen 1, 2 och 3 A-B..
Föreningens hus omfattar 66 bostäder med en sammanlagd yta av 3 690 kvm. Medelytan för bostäder är ca 56 kvm.

Fastighetsuppgifter

	antal	yta
1 rum	18	733,5
2 rum	30	1658
3 rum	18	1298,5
Lägenheter bostadsrätt	**66**	**3690**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har föreningen installerat solceller.

År	Åtgärd
2019	Byte tak och takplåt
2018	Byte av belysning i källare, cykelrum och vindsförråd. Färdigställning gästrum
2017	Rep/målning av husgrund. Nytt gym
2016	Byte entrépartier, byte lås samtliga lägenhetsdörrar och portar
2015	Målning av trapphus
2014	Dammbindning på vinden

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: Byte av motorvärmar- och belysningsstolpar samt asfaltera om ytan för p-platserna. Renovering av balkonger.

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

Under verksamhetsåret har Anders Hagberg varit vicevärd.

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

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

Medlemsinformation

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

Kenneth Larsson, ordförande
Stefan Kvarnström, vice ordförande
Lovisa Clemedtson, sekreterare
Björn Knutsson, ledamot
Gilbert Gasq, ledamot
Lars Theodorsson, ledamot
Buster Engström, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Kenneth Larsson samt styrelseledamöterna Stefan Kvarnström, Lovisa Clemedtson och Björn Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Kenneth Larsson, Anders Hagberg, Stefan Kvarnström och Lovisa Clemedtson.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Lovisa Clemedtson.

KUL-Kommitté
KUL-Kommittén har bestått av styrelsen

Kurser och konferenser
Under verksamhetsåret har styrelsen medverkat på grundläggande info gällande solcellsinstallationen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser
Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 112 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 12 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2020.

Revisorer
Revisorer har varit Erik Nordlinder valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

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

Ordinarie: Kenneth Larsson

Ersättare: Stefan Kvarnström

Valberedning
Valberedningen har bestått av Tina Larsson (sammankallande) och Marie Raud.

Ekonomi

Årsavgifter
Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 769 kr/kvm.
Garage och p-platser har under året varit oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland
Bostadsrättsföreningen har fått 12 901 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 129 930 kr. Under året har föreningen amorterat 221 680 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Årets resultat
Årets resultat blev 477 798 kr vilket är lägre än budgeterat för år 2020 och beror främst på högre avskrivningskostnader än beräknat.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3114	3152	3 144	3 134	2 864
Rörelseresultat (tkr)	581	633	317	617	803
Resultat efter finansiella poster (tkr)	477	533	242	536	705
Balansomslutning (tkr)	18 571	18 273	14 141	14 170	15 732
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 395	1 131	1 518	1 709	1 614
Soliditet (%)	35%	40%	38%	31%	28%

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	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	119 415	173 340	1 243 631	4 101 058	533 027	6 170 471
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				533 027	-533 027	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			152 000	-152 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll						0
Årets resultat					477 798	477 798
Belopp vid årets utgång	119 415	173 340	1 395 631	4 482 085	477 798	6 648 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	4 482 085
Årets resultat	477 798
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	**4 959 883**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	4 959 883

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	3 114 253	3 151 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 047	56 438
Summa rörelseintäkter		**3 138 300**	**3 208 341**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 690 656	-1 593 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 074	-185 024
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-43 254
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-99 879	-156 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-537 398	-406 788
Övriga rörelsekostnader		0	-160 750
Summa rörelsekostnader		**-2 557 007**	**-2 545 116**
Rörelseresultat		**581 293**	**663 226**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 584	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 764	-98 627
Övriga finansiella poster		-315	-31 780
Summa finansiella poster		**-103 495**	**-130 199**
Resultat efter finansiella poster		**477 798**	**533 027**
Årets resultat		**477 798**	**533 027**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	15 994 384	15 058 932
Inventarier och installationer	Not 10	677 925	705 042
Pågående nyanläggningar		0	12 750
Summa materiella anläggningstillgångar		16 672 309	15 776 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**16 672 809**	**15 777 224**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		2 887	168
Avräkningskonto HSB		1 280 875	1 884 885
Övriga kortfristiga fordringar		1 715	6 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 638	104 265
Summa kortfristiga fordringar		1 399 115	1 995 540
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		**1 899 115**	**2 495 540**
Summa tillgångar		**18 571 924**	**18 272 764**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser		119 415	119 415
Upplåtelseavgifter		173 340	173 340
Fond för yttre underhåll		1 395 631	1 243 631
Summa bundet eget kapital		1 688 386	1 536 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 482 085	4 101 058
Årets resultat		477 798	533 027
Summa fritt eget kapital		4 959 883	4 634 085
Summa eget kapital		**6 648 269**	**6 170 471**

Skulder

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 989 370	11 251 610
Summa långfristiga skulder		6 989 370	11 251 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 140 560	100 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	153 777	153 777
Leverantörsskulder		354 976	314 326
Aktuell skatteskuld	Not 16	11 142	9 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	273 829	269 787
Summa kortfristiga skulder		4 934 284	850 682
Summa skulder		**11 923 654**	**12 102 292**
Summa eget kapital och skulder		**18 571 924**	**18 272 764**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	477 798	533 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 398	406 788
Utrangering av yttertak	0	160 750
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 015 196	1 100 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 585	-18 534
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga och långfristiga skulder	43 042	-6 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 050 653**	**1 075 409**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 445 733	-3 796 675
Omklassificering investeringar	12 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-1 432 983**	**-3 796 675**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga och långfristiga skulder	-221 680	3 605 308
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-221 680**	**3 605 308**
Årets kassaflöde	**-604 010**	**884 042**
Likvida medel vid årets början	**2 384 885**	**1 500 843**
Likvida medel vid årets slut	**1 780 875**	**2 384 885**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Inventarier och installation avser låssytem och skrivs av linjärt på 30 år.

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 5 546 533 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.

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 838 023	2 838 051
	Hyresintäkt lokaler	75 904	75 504
	Hyresintäkt garage och bilplatser	72 000	70 500
	Hyresintäkt övrigt	4 400	1 400
	Hyresrabatter	-4 690	0
	Årsavgift el	107 884	145 557
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 281	20 891
	Övriga fakturerade kostnader	451	0
		3 114 253	**3 151 903**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länförsäkringar	11 146	0
	Övrigt	12 901	56 438
		24 047	**56 438**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-180 138	-89 704
	El	-157 734	-222 749
	Uppvärmning	-472 454	-543 551
	Vatten	-120 000	-117 127
	Renhållning	-51 985	-59 298
	Bevakningskostnader	-9 616	-9 239
	TV, bredband, iptelefoni	-140 289	-56 124
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-220 276	-203 445
	Försäkringar	-62 055	-59 102
	Fastighetsskatt	-103 674	-100 242
	Övriga driftskostnader	-172 435	-132 714
		-1 690 656	**-1 593 295**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 000	-11 100
	Förvaltningskostnader	-167 874	-117 439
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 825	-22 737
	Föreningsverksamhet	0	-1 440
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 388	-2 183
	Förbrukningsinventarier	-5 587	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 400	-26 400
	Stämma och styrelse	0	-3 473
	Arrende, hyra, leasing	0	-252
		-229 074	**-185 024**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-43 254
		0	**-43 254**

Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-36 000	-40 000
	Vicevärdsarvode	-36 000	-72 000
	Övriga arvoden	-2 000	-3 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-23 879	-35 805
	Utbildning	0	-3 200
		-99 879	**-156 005**

Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-510 281	-379 671
	Inventarier	-27 117	-27 117
	Summa avskrivningar	**-537 398**	**-406 788**

Not 9 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 201 289	19 795 015
Årets utrangering byggnad	0	-377 651
Årets investering byggnader	1 445 733	3 783 925
Ingående anskaffningsvärde mark	93 000	93 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 740 022**	**23 294 289**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 235 357	-8 072 587
Årets utrangering byggnad	0	216 901
Årets avskrivningar byggnader	-510 281	-379 671
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 745 638**	**-8 235 357**
Utgående bokfört värde	**15 994 384**	**15 058 932**
Bokförda värden byggnader	15 901 384	14 965 932
Bokförda värden mark	93 000	93 000

Fastighetsbeteckning: **Räkneboken 2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	28 236 000	18 100 000	46 336 000	46 336 000
		28 236 000	**18 100 000**	**46 336 000**	**46 336 000**

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	788 588	788 588
Utgående anskaffningsvärden	788 588	788 588
Ingående avskrivningar	-83 546	-56 429
Årets avskrivningar	-27 117	-27 117
Utgående avskrivningar	-110 663	-83 546
Utgående bokfört värde	**677 925**	**705 042**

Avskrivning görs enligt linjär metod under trettio år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	67 017	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 625	0
Upplupna ränteintäkter	292	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 704	104 057
	113 638	**104 265**

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB Östergötland	0,70%	2021-02-28	500 000	500 000
			500 000	**500 000**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,86%	2022-12-01	4 751 610	100 000
Stadshypotek		0,65%	2023-10-30	2 378 320	40 560
Swedbank Hypotek		1,03%	2021-06-23	4 000 000	0
				11 129 930	**140 560**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**6 989 370**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	562 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 427 130
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	17 461 200	17 461 200
varav i eget förvar	390 200	390 200
Summa ställda säkerheter	17 071 000	17 071 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	153 777	169 363
Uttag	0	-15 586
	153 777	**153 777**

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 142	9 107
	11 142	**9 107**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	1 800
Arbetsgivaravgifter	0	1 885
	0	**3 685**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 492	15 104
Upplupen revision	11 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	248 837	243 683
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 000
	273 829	**269 787**

Linköping den 25/3 2021

Björn Knutsson

Gilbert Gasq

Kenneth Larsson

Lars Theodorsson

Lovisa Clemedtson

Nils Buster Engström

Stefan Kvarnström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01

Erik Nordlinder
Revisor vald av föreningsstämman

Mikael Gustavsson
Auktoriserad Revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Observatorn Linköping, org.nr. 722000-1130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Observatorni 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 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 1 / 4 - 2021

Mikael Gustavsson	Erik Nordlinder
Auktoriserad revisor Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor